

발간등록번호

11-1170000-000347-01

# 베트남 부동산 및 건설법제 연구



2010. 2.

중앙대학교 산학협력단

전병서(법학전문대학원 교수·변호사)



## 요 약 문

- 기존의 베트남 토지법제에 관한 국내 연구는 미흡하나마, 약간의 자료가 있지만, 베트남 주택법제 및 건설법제에 대한 본격적 연구는 충분하게 이루어지지 않았음
- 베트남은 우리 기업의 관심이 고조되고 있는 지역으로서, 베트남에 진출 및 투자를 위하여 베트남의 부동산 및 건설법제를 이해하는 것은 필수적임
- 베트남에 진출하여 부동산과 관련된 사업을 하기 위해서는 투자형식 등 정책적 판단, 프로젝트를 위한 부지의 선정, 건축허가취득(환경영향평가, 설계심사, 소방허가 등 포함), 토지사용권의 취득, 건축설계에 대한 허가 등과 같은 절차를 거치게 되므로 이와 관련하여 토지 등 부동산법제 및 건설법제 등에 대한 연구가 필요함
- 앞으로의 전망 및 경제적 효과, 우리 기업의 대응 방안의 분석도 필요하므로 베트남 부동산 및 건설법제의 소개에 그치지 않고, 베트남 진출에 대한 시사점 및 앞으로의 과제에 관한 종합적 정보를 체계적으로 수집·분석하여 제공하였음

## 요 약 서

- 베트남에서는 최근 몇 년간 토지법(2003년), 건설법(2003년), 주택법(2005년), 부동산사업법(2006년) 등과 같은 부동산 및 건설법제의 제·개정이 있었음
- 2003년 개정 토지법은, 2004년 7월 1일부터 시행되고 있는데, 그 동안 베트남 토지법에서 문제점으로 지적되어 왔던 토지 사용권의 범위와 내용의 불명확성, 토지사용권과 관련된 절차의 미비점, 토지 관련 분쟁해결의 모호함을 등에 대하여 개정 토지법에서 상당한 수준의 개선이 이루어짐에 따라 외국투자자에게 점차 베트남 부동산시장이 매력적이 되고 있음
- 주택법의 적용범위는 주택소유, 주택개발, 주택사용관리, 거래 및 주택에 관한 국가관리이며, 그 적용대상은 주택소유, 사용관리, 주택에 관한 거래에 관련이 있는 조직, 개인 및 주택에 관한 국가 관리 등임
- 부동산개발이 수반된 투자활동을 하기 위해서는 주택법 이외에 부동산사업법을 이해할 필요가 있는데, 부동산사업법은 매매나 임대를 목적으로 하는 부동산 투자에 관한 것, 부동산중개업, 부동산 감정, 부동산컨설팅, 부동산경매, 부동산에 관한 광고, 부동산의 운용 등을 규제하고 있음
- 건설법은 제1장 총칙(일반규정), 제2장 건설기본계획, 제3장

시설건설투자사업계획, 제4장 건설조사 및 설계, 제5장 건설공사, 제6장 건설계약자의 선정 및 건설계약, 제7장 건설의 국가관리, 제8장 포상 및 위반의 취급, 제9장 시행규정 등 총 9장 123개 조문으로 구성됨

- 최근 2009년 6월 19일에 건설투자절차의 간소화 및 명확화를 위해 건설법, 입찰법, 기업법, 토지법, 주택법 등 건설투자 관련 법 일부 조항을 일괄 수정하기 위한 법률(No. 38/2009/QH12)이 성립하여 2009년 8월 1일부터 시행중임
  
- 2009년 6월 18일에 베트남 해외 교민(비엠크[Vietkieu]이라고 함)의 주택소유의 완화·확대를 위해 주택법 제126조와 토지법 제121조 개정에 관한 법률(No. 34/2009/QH12)이 성립하여 2009년 9월 1일부터 시행중임





# <차 례>

I. 연구의 목적 .....	1
1. 연구의 배경 .....	1
1) Global Investment Market .....	1
2) 부동산시장의 동향 .....	3
3) 건설시장의 동향 .....	6
2. 연구의 필요성 .....	12
II. 부동산법제의 내용 .....	13
1. 부동산법제의 체계 .....	13
2. 토지제도 및 소유 형태의 변천 .....	16
1) 토지제도의 변천 .....	16
2) 재산권제도에 관한 헌법 규정의 변화 .....	16
3) 소유 형식 .....	18
4) 토지사용의 형태 .....	20
5) 한국과 베트남의 부동산 권리의 내용 비교 .....	21
3. 토지법 .....	22
1) 토지법의 의의 .....	22

2) 토지법의 구성 .....	24
3) 토지법의 적용범위 등 .....	25
4) 토지의 소유와 국가의 관리 .....	25
5) 토지사용의 구상과 계획 .....	28
6) 토지의 할당, 임대, 토지사용 목적의 변경 .....	29
7) 토지사용권 .....	30
8) 토지사용권의 양도 .....	33
9) 토지사용권의 자본출자 .....	34
10) 토지의 회수 .....	34
11) 토지의 보상 .....	35
12) 토지가격의 산정 .....	36
13) 토지관리와 사용을 위한 행정적 절차 .....	37
14) 토지에 관한 분쟁의 해결 등 .....	38
15) 외국투자자의 토지사용권 .....	38
16) 토지법 관련 시행령 .....	46
◇ 토지법 시행령 등 .....	46
◇ 최근 성립한 시행령 .....	49
17) 투자법의 토지 관련 규정 .....	50
4. 주택법 .....	51
1) 주택법의 의의 .....	51
2) 주택법의 적용범위 등 .....	52
3) 주택소유권증서 .....	52
4) 주택소유권증서 발급 절차 및 서류 .....	53
5) 주택개발방식 .....	54

6) 상업주택 .....	54
7) 주택법시행령의 주요 내용 .....	55
8) 주택소유권증서의 발행과 ...건설부 시행규칙의 주요 내용 .....	56
9) 해외 베트남 교민의 ...완화확대를 위한 법률의 주요 내용 .....	57
10) 외국인의 주택소유제도 .....	61
◇ 외국인의 주택구매 및 소유에 관한 결의 .....	61
◇ Decree No. 51/2009/ND-CP .....	63
5. 부동산사업법 .....	71
1) 부동산사업법의 의의 .....	71
2) 부동산사업법의 구성 .....	72
3) 부동산사업법의 내용 .....	73
4) 부동산사업활동 .....	73
5) 주택 등의 임대차사업 .....	75
6) 외국단체 및 개인의 부동산사업 .....	75
7) 부동산사업법 시행령과 시행규칙 .....	79
Ⅲ. 건설법제의 내용 .....	84
1. 건설법 .....	86
1) 건설법의 의의 .....	86
2) 건설법상의 용어의 정의 .....	89
3) 건설행위의 기본원칙 .....	90
4) 건설종합계획의 분류 .....	91
5) 건설계약 .....	92

6) 건설인·허가 과정 .....	93
7) 하자보증의무 .....	93
8) 투자법에서의 건설 관련 규정 .....	94
9) 외국기업의 건설행위 .....	95
10) 건설회사 설립 및 활동 .....	97
2. 정부조달·입찰제도 .....	98
3. 건설투자 관련 법 일부 조항을 일괄 수정하기 위한 법률 .....	102
4. 부동산개발 및 건설프로젝트의 추진 절차 .....	104
IV. 베트남 부동산 및 건설사업의 현황과 과제 .....	107
1. 시사점 .....	107
2. 부동산 및 건설사업 관련 주요 세제 .....	113
1) 토지 관련 세제 .....	113
2) 부동산 양도세 .....	114
3) 주택분양 관련 세제 .....	115
4) 건설시공 관련 세제 .....	116
5) 공사 관련 각종 보험 .....	116
6) 지급보증요금 .....	117
V. 연구결과의 기대효과 및 활용방안 .....	118

1. 기대효과 .....	118
2. 활용방안 .....	118
참고문헌 .....	120
부 록 .....	122
□ 주택법의 원문과 번역문 .....	145
□ 건설법의 원문과 번역문 .....	226



# 베트남 부동산 및 건설법제 연구

## I. 연구의 목적

### 1. 연구의 배경

#### 1) Global Investment Market

- 베트남은 1986년 12월 제6차 공산당대회에서 '도이모이(刷新)' 정책을 채택한 이후,<sup>1)</sup> 자유로운 시장 형성과 사유재산 보장을 개혁의 핵심으로 삼았음
- 이후 베트남은 헌법 개정을 통해서(1980년에 헌법을 제정) 시장경제질서를 도입하였음 : 예를 들어 1992년 개정 헌법(이른바 도이모이 헌법)은 외국자본유입과 기술투자장려, 외국자본에 대한 국유화 금지, 해외거주 베트남인의 투자유치 등을 명문화함<sup>2)</sup>
- 1992년 12월 베트남과 한국이 정식으로 외교 관계를 수립한

1) 북베트남(월맹)은 1975년 4월 30일 남베트남의 수도 사이공(지금의 호찌민)을 함락시켜 1960년부터 시작된 전쟁을 끝내면서 통일을 달성하였다. 이후 베트남은 1976년 7월 통일 국가로 공식 출범하였다. 그 때에 베트남 공산당은 사회주의 이상을 실현하겠다고면서 철저한 공산체제를 추진하였고, 시장경제체제를 완전히 부정함으로써 극심한 경제난을 겪었다. 통일 후 10 여년 간 경제적 파탄과 사회적 무질서와 혼란으로 엄청난 어려움을 겪었다. 결국, 베트남 공산당은 1986년 12월 제6차 전당대회에서 '도이모이'라는 개혁-개방 정책을 도입하면서 발전의 계기를 마련하였다.

2) 1992년 개정 헌법은 사회주의 정치이념 하에서 시장경제체제를 도입한 것으로 도이모이 정책을 반영하였다고 할 수 있다. 이후 다시 2001년에 총23개 조항의 헌법 개정이 있었다(No. 51/2001/QH10). 베트남 헌법 변천 과정에 대하여는 법무부 발행의 베트남 改革開放法制 概觀 (2005), 268면 이하 참조.

이후,<sup>3)</sup> 양국의 날로 발전하는 관계가 결실을 맺어, 2001년 8 월에는 양국 정상이 만나서 '21세기를 향한 포괄적 동반자 관계'를 수립함

- 2007년 1월 11일 베트남은 WTO 가입이 되면서(150번째 회원 국)<sup>4)</sup> 베트남 시장 자체에 대하여 외부에서 우려하였던 불확 실성이 많이 제거되었고<sup>5)</sup> 외국의 베트남에 대한 투자가 폭발 적으로 늘어나는 등 개방정책의 성공적인 모델로 세계인의 관심이 집중됨
- 베트남의 앞으로의 경제성장의 잠재력은 다음과 같은 2010년 까지의 경제목표를 통하여 충분히 살펴볼 수 있음

<경제목표>

평균 경제성장률(GDP growth rate) 2006-2010	7.5-8% p.a.
1인당 GDP per capita	US \$ 1,050-1,100
경제구조	공업·건설업, GDP의 43-44% 서비스업, GDP의 40-41%
개발투자총액	1,400억\$

3) 1975년 4월 외교관계가 단절된 이후 17년 8개월만이다.

4) 2006년 11월 7일 스위스 제네바 WTO 총회에서 150번째 회원국으로 승인받은 베트남은 의회 의 비준과 1개월간의 유예기간을 거쳐 드디어 2007년 1월 11일 WTO 회원국 등록을 마무리 지었다.

5) WTO 가입에 따른 의무 이행으로 다음과 같은 사항을 참조할 수 있다.

- 무역에 관한 투자조치(TRIMS; 2007년 11월 발효) : 수출입 균형, 수출입에 대한 외자관리조 치, 수출제한, 국내조달의무 등의 제도의 철폐
- 지적재산권의 보호 : WTO 가맹시부터 지적재산권의 무역 관련 측면에 관한 협정(TRIPS)의 실시
- 투명성 : WTO 관련 법적 지시서에 관한 공개문서를 작성하고, 모든 법적 문서를 공개
- 서비스업의 시장개방
  - 경영서비스, 통신, 건설, 건설 관련 산업, 유통, 의료, 보험, 교육, 관광, 환경, 금융, 오락, 운수 등 12가지 서비스 분야 가운데 11개에 대하여 시장개방
  - WTO 가맹 후 곧 의무 이행에 착수하고, 일부에 대하여는 2007년 이후 2·4·6년의 기간으로 실시



외국투자	230-240억\$
인프라투자수요	150억\$

- 2009년 10월 21일 이명박 대통령은 베트남을 방문하여 한·베트남 정상회담을 가졌고, 양국관계를 ‘전략적 협력 동반자 관계’로 격상함(이에 대하여는 부록 참조)
- 우리 기업은 베트남 부동산 및 건설 분야에서 다른 국가의 기업에 비해 기술과 자본에서 뒤떨어지지 않지만, 더욱 성공적으로 베트남에 진출하기 위해서는 베트남 부동산 및 건설 시장에 대한 법제도의 이해도 또한 필요함

## 2) 부동산시장의 동향

- 베트남에서는 2003년 11월 26일 토지법이 개정되어, 2004년 7월 1일부터 시행되고 있는데, 그 동안 베트남 토지법에서 문제점으로 지적되어 왔던 토지사용권의 범위와 내용의 불명확성, 토지사용권과 관련된 절차의 미비점, 토지 관련 분쟁해결의 모호함을 등에 대하여 개정 토지법에서 상당한 수준의 개선이 이루어짐에 따라 외국투자자에게 점차 베트남 부동산시장이 매력적이 되고 있음
- 또한 베트남 주택시장도 급격히 성장하고 있는바(예를 들어 베트남 정부가 베트남 국민 및 외국인에게 주택매매를 최대한 허가한 것도 그 이유 가운데 하나임), 현재 주택 공급이 수요에 대응하지 못하고 있음
- 베트남은 2007년부터 주요 지역의 부동산가격이 2-3배 상승하는 급등현상(주식시장 자금이동, 느슨한 통화관리, 시장 참여

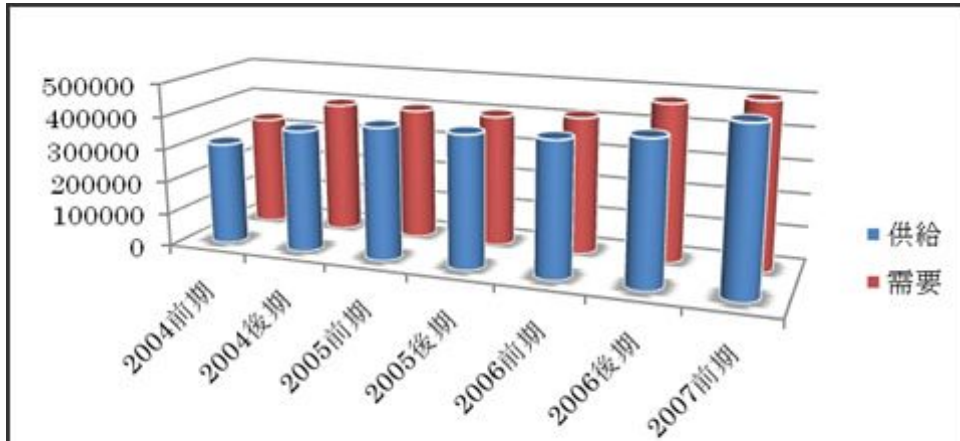
자[특히 공기업]의 급증, 투기 등이 그 원인)이 나타났는데, 2008년부터 강력한 통화정책으로 서서히 거품이 붕괴되었지만,<sup>6)</sup> 오히려 2009년 베트남 부동산시장은 외국인 및 외국기업에게는 기회가 되고 있으며(현지 업체는 도산을 피하기 위해 외국 업체와 제휴를 원하기도 함), 2009년 4월말 들어 대표적 도시인 호치민시, 하노이의 부동산 하락세가 서서히 진정되고 있음

<연도별 베트남 부동산 시장의 추이>

구분	상황	비고
1993년-1994년초	활황기	
1994년초-1996년초	침체기	
1996년중-1997년말	활황기	현재 존재하는 대부분의 고급호텔, 오피스, 고급아파트 건설
1997년말-2000년말	침체기	아시아 외환위기의 영향으로 부동산시장의 침체
2001년-2003년	활황기	현지 개발사업자 출현. 토지시장을 중심으로 급등
2004년-2006년초	침체기	2003 토지법시행령에서 난택지 상태로 택지 매각을 금지
2006년중-2008년2월	활황기	-2006.1 인프라 완료 후 택지매각 허용 -WTO 가입후 외국인 투자 및 진출 급증(2-3배 급증)
2008년2월 이후-2009년	침체기에서 회복기로	베트남 서민주택 시장 형성

6) 2008년 2월 이후 침체현상이 지속되고, 주거용 부동산을 중심으로 예를 들어 호치민 시내 부동산가격이 30-50% 하락하고, 부동산 분야에 대한 대출억제, 대출이자 인상, 세금인상 추진 등에 의해 상당한 영향을 받았다. 한편, 하노이는 상대적으로 하락폭이 둔화되었고(사회문화적 요인, 고가 아파트 구매력 저조, 상대적으로 적은 공급량), 사업용 부동산은 오히려 강세를 나타내고 있다.

<하노이 오피스의 수요와 공급량(m²)>



<우리 기업의 베트남 부동산투자프로젝트>

사업명	사업주체	내용	사업기간(투자비)
띠이호띠이 신도시	T.H.T개발(대우·코오롱·경남·대원·동일하이빌 컨소시엄)	하노이시 푸리엠티지구 60만평에 주택 5000가구, 업무·상업시설 등 건설	2006-2014년 (9억달러)
북양카인 신도시	북양카인JVC(포스코건설·비나코넥스 50%씩 출자)	하띠이성 북양카인 80만평에 주택 7600가구, 상업·업무시설 등 건설	2006-2020년 (2조3000억여 원)
금호아시아나 플라자	금호아시아나플라자사 이공 (금 호 건 설 100% 출자)	호찌민시 레두안에 호텔(319실), 아파트(252가구), 오피스(21층) 등 건설	2006-2009년 (2억2300만달러)
나베신도시	GS건설	호찌민 인근 나베현 106만평에 주택 1만7000가구 건설	2009-2020년 (미정)
대원칸타빌	대원	다낭시에 아파트·빌라 1200가구와 쇼핑센터 건설	2006-2014년 (8000만달러)
스카이레이크 골프장	DK ENC vina (한국계 사모펀드)	하띠이성에 36홀 골프장, 리조트 건설	2006-2008년 (2500만달러)
드래곤피닉스 골프장	참빛그룹	호아빈성에 54홀 골프장 건설	2006년11월 27일 개장

### 3) 건설시장의 동향

- 베트남 경제는 장기간 계속된 고도성장으로 국민 소득 수준의 향상이 이루어짐에 따라 주택, 아파트, 상가, 오피스빌딩 등을 중심으로 한 부동산개발이 점차 활발해지고 있고, 경제개발을 지속하기 위한 도로, 철도, 항만, 전력, 공단 등 인프라 건설 수요도 급속히 확대되고 있음
- 베트남은 우리 건설업체가 많이 진출해 있고, 해외건설 수주 금액 기준으로도 2008년 전 세계 국가 가운데 6위를 차지하는 주요 해외 건설시장이고, 또한 부동산개발사업에 우리 업체가 선투자하여 개발을 한 뒤, 수익을 취하는 '부동산개발형 건설사업'이 활발하게 진행되는 나라 가운데 하나임
- 2006년 9월에 베트남은 2006년-2010년 외국투자유치 국가적 프로젝트 리스트에 관한 首相결정(Decision No. 1290/2007/QD-TTg)을 공포하였는데, 위 리스트의 3개 분야의 163프로젝트 가운데 109개 프로젝트가 산업과 건설 분야 프로젝트임(나머지 6개는 임업과 식물재배 분야 프로젝트, 48개는 여행과 서비스 분야 프로젝트)
- 2009년 상반기에 인프라 관련 건설프로젝트는 순조롭게 진행되고 있고, 우리 기업(예를 들어 2009년 3월 포스코건설이 노이바이-라오까이 고속도로 1공구 공사계약을 체결)을 포함하여 여러 외국투자기업이 베트남 건설시장에 관심을 보이고 있음
- 응웬 쩐 중(Nguyen Tan Dung) 베트남 총리는 2009년 9월 20일 정기국회 연설에서 베트남의 2010년 GDP성장률이 6.5%에 달할 것이라고 밝혔는데, 특히 산업생산과 건설생산량은

각각 7% 확대될 것으로 전망함<sup>7)</sup>

○ 우리 건설사의 베트남 주요 진출현황은 다음과 같음

포스코건설	북양카이 신도시
GS건설	나베신도시
금호건설	호치민 아시아나 플라자 complex
경남건설	하노이 호텔 complex
참빛건설	골프장, 호텔 complex
대원건설	칸타빌 아파트
부영건설	임대아파트
벽산건설	고급아파트
한신공영	고급아파트
시공	신성건설, 삼환건설, 극동건설, 동아건설, 삼성물산, 현대건설, 코오롱건설, 대우건설

<베트남 경제 규모><sup>8)</sup>

국내총생산 GDP (purchasing power parity):	
	\$242.3 billion (2008 est.)
	\$228.1 billion (2007 est.)
	\$210.3 billion (2006 est.)
note: data are in 2008 US dollars	
GDP (official exchange rate):	
	\$89.83 billion (2008 est.)
GDP – real growth rate:	
	6.2% (2008 est.)
	8.5% (2007 est.)
	8.2% (2006 est.)
GDP – per capita (PPP):	
	\$2,800 (2008 est.)
	\$2,600 (2007 est.)

7) 2009년도 국내총생산(GDP) 성장률은 5.32%이었다. 2009년도 제1사분기는 3.1%도 크게 떨어졌지만, 그 후 4.5%, 6.0%, 6.9%로 회복하였다. 제조업은 2.8%이었지만, 특히 산업, 건설업 분야는 5.5%이었다.

\$2,500 (2006 est.)
note: data are in 2008 US dollars
GDP – composition by sector:
agriculture: 22%
industry: 39.9%
services: 38.1% (2008 est.)
Labor force:
47.41 million (2008 est.)
Labor force – by occupation:
agriculture: 55.6%
industry: 18.9%
services: 25.5% (July 2005)
Unemployment rate:
4.7% (2008 est.)
4.3% (2007 est.)
Population below poverty line:
14.8% (2007 est.)
Household income or consumption by percentage share:
lowest 10%: 3.1%
highest 10%: 29.8% (2006)
Distribution of family income – Gini index:
37 (2004)
36.1 (1998)
Investment (gross fixed):
41.9% of GDP (2008 est.)
Budget:
revenues: \$24.27 billion
expenditures: \$28.85 billion (2008 est.)
Public debt:

48.8% of GDP (2008 est.)
65.9% of GDP (2004 est.)
Inflation rate (consumer prices):
23.1% (2008 est.)
8.3% (2007 est.)
Central bank discount rate:
10.25% (31 December 2008)
6.5% (31 December 2007)
Commercial bank prime lending rate:
15.78% (31 December 2008)
11.18% (31 December 2007)
Stock of money:
\$NA (31 December 2008)
\$27.01 billion (31 December 2007)
Stock of quasi money:
\$NA (31 December 2008)
\$50.81 billion (31 December 2007)
Stock of domestic credit:
\$NA (31 December 2008)
\$68.27 billion (31 December 2007)
Market value of publicly traded shares:
\$9.589 billion (31 December 2008)
\$19.54 billion (31 December 2007)
\$9.093 billion (31 December 2006)
Agriculture – products:
paddy rice, coffee, rubber, cotton, tea, pepper, soybeans, cashews, sugar cane, peanuts, bananas; poultry; fish, seafood
Industries:
food processing, garments, shoes, machine–building; mining, coal, steel; cement, chemical fertilizer, glass, tires, oil, paper
Industrial production growth rate:
6.3% (2008 est.)
Electricity – production:

66.81 billion kWh (2007 est.)
Electricity – consumption:
59.3 billion kWh (2007 est.)
Electricity – exports:
0 kWh (2008 est.)
Electricity – imports:
0 kWh (2008 est.)
Oil – production:
313,600 bbl/day (2008 est.)
Oil – consumption:
288,000 bbl/day (2008 est.)
Oil – exports:
347,400 bbl/day (2007 est.)
Oil – imports:
254,000 bbl/day (2007 est.)
Oil – proved reserves:
600 million bbl (1 January 2009 est.)
Natural gas – production:
6.6 billion cu m (2008 est.)
Natural gas – consumption:
6.6 billion cu m (2008 est.)
Natural gas – exports:
0 cu m (2008)
Natural gas – imports:
0 cu m (2008 est.)
Natural gas – proved reserves:
192.5 billion cu m (1 January 2009 est.)
Current account balance:
–\$10.71 billion (2008 est.)
–\$6.993 billion (2007 est.)



Exports:
\$62.69 billion (2008 est.)
\$48.56 billion (2007 est.)
Exports – commodities:
crude oil, marine products, rice, coffee, rubber, tea, garments, shoes
Exports – partners:
US 18.9%, Japan 13.6%, China 7.2%, Australia 6.7%, Singapore 4.2% (2008)
Imports:
\$75.47 billion (2008 est.)
\$58.92 billion (2007 est.)
Imports – commodities:
machinery and equipment, petroleum products, fertilizer, steel products, raw cotton, grain, cement, motorcycles
Imports – partners:
China 19.4%, Singapore 11.6%, South Korea 8.8%, Thailand 6.1% (2008)
Reserves of foreign exchange and gold:
\$24.18 billion (31 December 2008 est.)
\$23.75 billion (31 December 2007 est.)
Debt – external:
\$25.89 billion (31 December 2008 est.)
\$21.83 billion (31 December 2007 est.)
Stock of direct foreign investment – at home:
\$40.34 billion (31 December 2008 est.)
\$32.74 billion (31 December 2007 est.)
Stock of direct foreign investment – abroad:
\$NA
Exchange rates:
dong (VND) per US dollar – 16,548.3 (2008 est.), 16,119 (2007), 15,983 (2006), 15,746 (2005), NA (2004)

8) <http://www.cia.gov/library/publications/the-world-factbook/geos/vm.html>.

## 2. 연구의 필요성

- 기존의 베트남 토지법제에 관한 국내 연구는 미흡하나마, 약간의 자료가 있지만, 베트남 주택법제 및 건설법제에 대한 본격적 연구는 충분히 이루어지지 않았음
- 베트남은 우리 기업의 관심이 고조되고 있는 지역으로서, 베트남에 진출 및 투자를 위하여 베트남의 부동산 및 건설법제를 이해하는 것은 필수임
- 베트남에 진출하여 부동산과 관련된 사업을 하기 위해서는 투자형식 등 정책적 판단, 프로젝트를 위한 부지의 선정, 건축허가취득(환경영향평가, 설계심사, 소방허가 등 포함), 토지사용권의 취득, 건축설계에 대한 허가 등과 같은 절차를 거치게 되므로 이와 관련하여 토지 등 부동산법제 및 건설법제 등에 대한 연구가 필요함
- 앞으로의 전망 및 경제적 효과, 우리 기업의 대응 방안의 분석도 필요하므로 베트남 부동산 및 건설법제의 소개에 그치지 않고, 베트남 진출에 대한 시사점 및 앞으로의 과제에 관한 종합적 정보를 체계적으로 수집·분석하여 제공하고자 함

## II. 부동산법제의 내용

### 1. 부동산법제의 체계

- 베트남에서는 최근 몇 년간 토지법(2003년),<sup>9)</sup> 건설법(2003년),<sup>10)</sup> 주택법(2005년),<sup>11)</sup> 부동산사업법(2006년)<sup>12)</sup> 등과 같은 부동산 및 건설법제의 제·개정이 있었음
- 최근 2009년 6월 19일에 건설투자절차의 간소화 및 명확화를 위해 건설법, 입찰법, 기업법, 토지법, 주택법 등 건설투자 관련 법 일부 조항을 일괄 수정하기 위한 법률(No. 38/2009/QH12)이<sup>13)</sup> 성립하여 2009년 8월 1일부터 시행중임
- 2009년 6월 18일에 베트남 해외 교민(비엠크[Vietkieu]이라고 함)의<sup>14)</sup> 주택소유의 완화·확대를 위해 주택법 제126조와 토지법 제121조 개정에 관한 법률(No. 34/2009/QH12)이<sup>15)</sup> 성립하여 2009년 9월 1일부터 시행중임

9) 2003년 11월 26일 국회 통과(No. 13/2003/QH11).

10) 2003년 11월 26일 국회 통과(No. 16/2003/QH11).

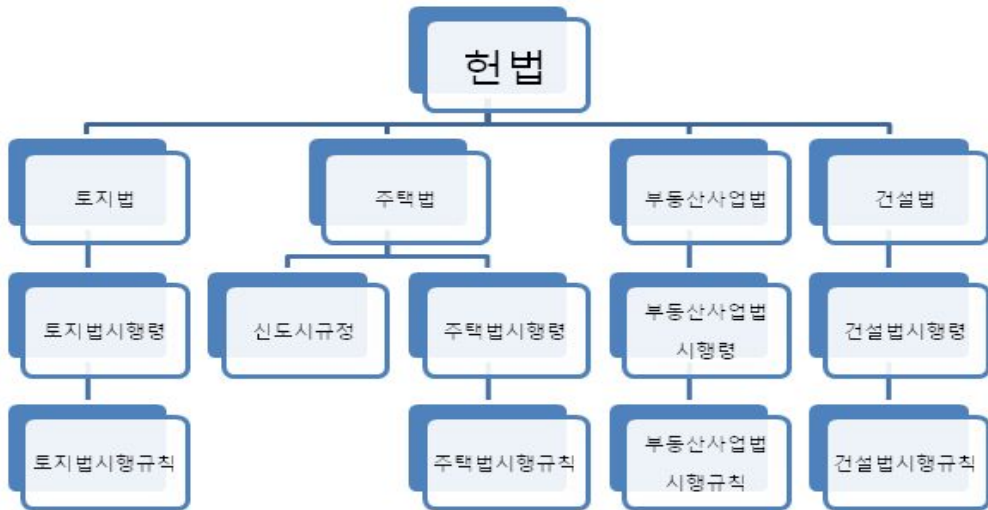
11) 2005년 11월 29일 국회 통과(No. 56/2005/QH11).

12) 2006년 6월 29일 국회 통과(No. 63/2006/QH11).

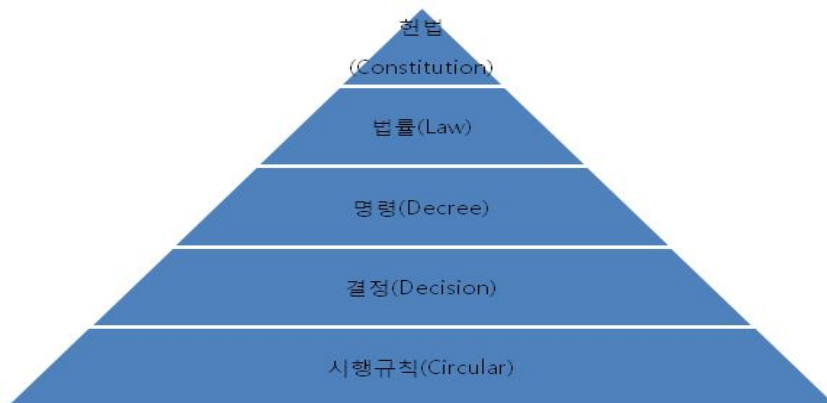
13) Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật liên quan đến Đầu tư xây dựng cơ bản, số 38/2009/QH12 của Quốc hội. Law amending and supplementing some articles of the Law concerning Investment in basic construction, the National Assembly of 38/2009/QH12.

14) 약 300만명으로 추산되는 해외 거주 베트남 교민을 지칭하는 비엠크의 상당 수가 베트남의 통일과정에서 미국 등으로 망명한 사람들로, 이들이 해외 생활에서 벌어들인 외화를 본국에 있는 친인척들에게 송금한 액수가 베트남 달러 공급량의 상당부분을 차지하고 있기 때문에 베트남 정부도 이들을 껴안기 위해 많은 노력을 경주하고 있다고 한다.

15) Luật sửa đổi, bổ sung điều 126 của Luật Nhà ở và điều 121 của Luật Đất đai, số 34/2009/QH12 của Quốc hội. Law amending and supplementing the Law on Housing of 126 and 121 of the Land Law, the National Assembly of 34/2009/QH12.



<법령의 체계>



- 국가가 제정하는 법률(Law)인 토지법, 건설법, 주택법, 부동산사업법 이외에 이를 시행하기 위한 정부(Government)가 제정하는 시행령(Decree)이 있으며, 또한 이를 구체화하기 위한 각 부서의 시행규칙(Circular)이 부동산법제 및 건설법제의

기본체계를 이루고 있음<sup>16)</sup>

- 그 밖에도 국회의 결정(Resolution), 총리, 장관, 각 인민위원회의 결정(Decision), 각부의 유권해석(Official Letter) 등 관련 규범이 산재하여 있다는 것에 유의하여야 함
- 토지법은 자원환경부(Ministry of Natural Resources and Environment)가, 주택법·건설법·부동산사업법은 건설부(Ministry of Construction)가 집행함
- 최근 부동산 관리업무에 대한 정부조직 개편으로 재무부(Ministry of Finance)가 담당하던 공시지가 산정 업무를 자원환경부로 이관하고, 자원환경부 토지국을 토지청으로 확대하였으며(토지국+토지통계 및 등록국+토지기획조사센터), 건설부 도시개발국을 신설하였고, 주택관리국을 주택 및 부동산 관리국으로 확대함

<국토정책에 관한 정부기관>

계획명 또는 행정분야	담당기관	홈페이지
사회경제개발5개년 계획 2006-2010	계획투자부	<a href="http://www.mpi.gov.vn/default.aspx?Lang=2">http://www.mpi.gov.vn/default.aspx?Lang=2</a>
국가종합도시개발계획 2020	건설부	<a href="http://www.moc.gov.vn/English/index.htm">http://www.moc.gov.vn/English/index.htm</a>
대도시권계획	건설부	<a href="http://www.moc.gov.vn/English/index.htm">http://www.moc.gov.vn/English/index.htm</a>

16) 법령의 체계는 헌법(HIẾN PHÁP=Constitution)→법률(Law)→국가주석(대통령)의 명령(Order)→정부의 명령(Decree)→수상결정(Decision)→시행규칙(Circular)→인민위원회결정(Decision) 등의 순서이다. Decree는 정부가 법률 또는 포고를 시행하기 위해 제정한 것으로 현지어로는 Nghi Dinh(한자의 議定에서 나온 말)이라고 하며, 우리의 시행령에 해당한다. Circular는 각 부처 장관이 Decree를 시행하기 위해 제정하는 것으로 현지어로는 Thong Tu(한자의 通知에서 나온 말)라고 하며 우리의 시행규칙에 해당한다.

## 2. 토지제도 및 소유 형태의 변천

### 1) 토지제도의 변천

베트남 전쟁시의 베트남은 북부에 「베트남민주공화국」(1945년부터 1975년까지 베트남의 북위 17도선 북쪽에 있던 국가로 베트남 전쟁에서 승리하여 남북을 통일하고 베트남사회주의공화국을 수립함), 남부에 「베트남공화국」이 수립되어 냉전시대의 東西 대립이 그대로 반영되었다.

토지제도도 서로 크게 달랐다. 당시는 국가에 의해 식료품을 생산하는 농지가 가장 중요하게 취급되었는데, 그 토지제도를 정리하면 다음과 같다.

북부베트남	농촌 지역 토지 : 공동체 「合作社」에 의한 소유가 중심 지주 소유지 : 거의 없음 농업경영형태 : 합작사에 의한 집단 농업
남부베트남	농촌 지역 토지 : 개인 소유가 중심(소규모 자작농이 많음) 지주 소유지 : 상당히 존재함 농업경영형태 : 소규모 자작농, 소작농

### 2) 재산권제도에 관한 헌법 규정의 변화

베트남의 재산권제도는 4차례에 걸친 헌법의 개정과정에서 다음과 같이 변화되었다.<sup>17)</sup>

북베트남은 항불투쟁 및 민주혁명시기(1945년~1954년)에 모든 국민을 항불투쟁에 동원하여야 하였다. 따라서 1946년 헌법에서는 재

17) 이 부분은 법무부, 베트남 改革開放法制 概觀(2005), 261-264면의 내용임.

산권에 대하여 명문화된 조항은 없었으나, 당시의 다양한 생산수단 소유형식을 인정하고 개인의 소유제도를 공인하여 제12조에서 “국민의 재산소유권을 보호한다”라고 규정하였다.

그러나 1954년 항불투쟁에서 승리하고 사회주의 국가를 건설하면서 사유제도를 공유제도로 바꾸기 시작했다. 1959년 헌법은 제11조에서 사회주의를 향한 과도기 베트남민주공화국에서 생산수단에 관한 주요 소유형식을 국가 소유, 협동조합 소유, 개별노동자의 소유, 민족자산가의 소유 등 4가지로 구분하였고, 제18~20조에서는 국가의 개인재산에 대한 징발, 몰수를 규정하여 사회주의 집단소유제를 천명하였다.

1980년 헌법에서는 더 나아가 봉건지주 및 매판자본가의 시설물과 재산을 모두 배상 없이 국유화하였으며(제25조), 경제주체를 국유기업과 협동조합으로 이원화함으로써 개인의 민간경제가 들어설 여지를 없애 버렸다.

그러나 도이모이정책은 생산수단에 대한 이러한 법적 소유형식에 커다란 변화를 가져왔는데, 그 첫 신호는 1988년 정치국의 결의 제10호에 의한 “청부생산계약제의 도입을 통한 토지사용과 생산수단에 대한 개인소유 인정”이었다. 결국 생산의욕 증가와 효율성 제고를 위한 다양한 소유관계 및 다부문 경제체제를 용인할 수밖에 없었던 것이다.

이러한 제도의 변화는 1992년 헌법에서 극명하게 드러난다. 개정 헌법은 집단소유를 기초로 하는 것을 전제로 하기는 하였지만, 개인소유를 허용하였으며 이를 통한 다양한 경제주체들의 시장경제 활성화를 그 경제적 목표로 삼았다. 더 나아가 모든 경제구성원에 속한 합법적인 자본과 재산은 국가로부터 보호받고 국유화되지 않는다고 규정(1992년 헌법 제22~23조)함으로써 개인소유를 국가가

보호한다고까지 천명하기에 이르렀다.

### 3) 소유 형식

현재 헌법과 법률에 의하여 보장되는 소유형식은 대체적으로 다음과 같다.<sup>18)19)</sup>

#### ○ 국가소유(인민 전체의 소유)

베트남에서 국가소유란 국민경제에서 주도적 역할을 하는 사회주의 소유형식이다. 토지, 산림, 지하자원 등은 모두 인민 전체의 소유에 속하고, 그 소유 주체는 국가이다(1992년 헌법 제17조). 국가는 국가소유재산을 법률에 따라 집단 또는 개인에게 사용하도록 교부하며 토지는 인민 전체의 소유에 속하는 특별한 재산으로 규정하였다(위 헌법 제18조).

#### ○ 집단소유

집단소유는 사회주의 고유의 소유형태이지만, 주체, 형성방법, 재산 활동범위 및 관리에 있어 국가소유와 다른 점이 있다. 집단소유는 농업, 공업, 교통운송, 건설 등 각 분야에서 생산경영 협동조합의 소유를 포함한다. 그리고 집단소유에 속한 재산은 생산활동과

---

18) 안희완, “베트남 제도 및 법적 하부구조”, 『베트남의 법제도와 시장개혁』, 연세대학교 동서문제연구원, 2002. 41-44면.

19) 베트남 민법은 소유형태에 대하여 전 인민소유, 정치·경제 사회조직의 소유, 집단소유, 개인소유, 사회조직 및 사회·직업조직의 소유, 혼합소유, 공동소유, 자본에 따른 공동소유, 합병공동소유, 부부의 공동소유, 공동의 공동소유, 연립가옥 공동소유, 지적재산소유 등 13개의 소유형태로 규정하고 있다.



집단구성원의 생산, 문화, 소비를 위해 사용한다. 집단경제는 자원, 민주 및 상호이익의 원칙에 입각하여 공민이 자본을 출자하고 노동력을 제공하여 합작으로 생산경영을 한다.

#### ○ 개인소유

개인소유는 개인의 요구를 충족시키는 주요수단이다. 개인소유의 주요 원천은 개인이 노동에서 얻은 수입과 기타 정당한 수입이다. 1980년 헌법에서는 개별노동자가 허가를 받은 경우 사용하는 생산수단을 개인소유로 본다(제27조) 매우 제한적으로 개인소유의 범위를 한정하였으나, 1992년 헌법에서는 별도의 제한 규정을 두고 있지 않다. 가정부업경제 및 가정경제상품 역시 개인소유에 속하는데, “가정부업경제”란 국가공무원과 협동조합원이 시간 외에 노동력을 투입하여 추가적으로 소득을 획득하는 형태를 말한다.

#### ○ 사유(私有)

사유란 농업, 공업, 서비스, 교통운송 등의 분야에 있어서 개별노동자, 사유자본가 등의 사적 소유를 말한다. 개인소유가 개인의 소비요구를 충족시키기 위한 가정 단위에서의 소유형식이라면, 사유란 생산과정에서 국유 내지 협동조합소유와 대별되는 생산수단에 대한 사적 소유형태를 말한다. 1992년 헌법에서는 개체경제, 개인자본경제는 제한을 받지 않고 국민경제에 이로운 분야에서 생산경영형식을 선택하고 기업을 설립할 수 있다고 규정하고 있다(제21조).

#### 4) 토지사용의 형태<sup>20)</sup>

##### ○ 국가소유 토지

- 최장 50년 동안 임대로 사용할 수 있는 토지로 대부분의 토지(전체토지의 약 90%)가 이 유형에 속함
- 공공부문에서 공급하는 장기임대 아파트는 이러한 유형의 토지위에 건설하고 있음

##### ○ 한시적 사용권 이양 토지

- 주로 민간 사업자가 정부로부터 주택건설 등 사업용 부지로 최장 50년까지 사용허가를 받아 허가기간 동안 사용가능한 토지이며, 일반적으로 양도가 가능하고 사용기간 만료시 사용기간 연장이 가능함
- 부동산개발사업을 위해 외국인 사업자가 현지기업과 합작하는 경우에 현지기업이 합작기업에 출자하는 데 사용되나, 전체 토지 가운데 약 10%정도에 불과함

##### ○ 사실상 개인소유 토지

- 주로 1975년 통일 후 정부가 개인에게 주거용으로 배분(공급)한 토지로서 사실상 소유권과 유사한 권리(양도, 저당, 상속 가능)가 부여된 토지임
- 전체 토지의 극히 일부분이 이 유형에 속하며, 최근에는 극히 예외적으로 국가유공자 등에게 배분됨
- 사실상 소유권과 유사한 반면, 면적이 작아 경제수준에 비해 토지가격이 상당히 높은 편임
- 하노이시는 평균 \$5,500/m<sup>2</sup>, 호치민시는 평균 \$6,700/m<sup>2</sup>에 달함

---

20) 외교통상부, 베트남 부동산건설시장 진출가이드(2007. 7), 63-64면.

## 5) 한국과 베트남의 부동산 권리의 내용 비교

- 한국과 베트남의 부동산 권리의 내용을 비교하면 다음과 같음

<한국과 베트남의 부동산 권리 내용 비교><sup>21)</sup>

구 분	한 국	베 트 남
소유주체	개 인	국가소유(전 인민 소유), 개인소유
소유형태	소유권	소유권(건물), 사용권(토지)
	소유물을 배타적으로 독점하여 사용, 수익, 처분할 수 있는 권리(민법 제211조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건물소유권: 주택, 건물 등에 대해     개인의 사유재산 인정</li> <li>- 토지사용권: 토지는 국가 소유이지만     국가로부터 소유물을 배타적으로     독점하여 사용, 수익, 처분할 수     있는 권리를 이양</li> <li>- 토지이용권: 토지사용권을 가진 자     가 타인에게 임대하는 경우 임차인     이 갖게 되는 권리. 재임대 불가능</li> </ul>
매 매	소유권 매매	소유권, 사용권 매매
소유기간	무한	건물소유: 무한(토지사용권 구매시)
		토지사용권: 계약에 따라 20~70년
권 리	상속, 매매, 임대, 저당 자유	상속, 매매, 임대, 저당 자유 (관할 관청의 사전허가 필요)
임대기간	주택: 기본 2년 건물: 기본 5년	자유(양측 합의에 따름)
주택임대계약 해지	6개월전 임차인에게 통보	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 6개월 전 임차인에게 통보 (계약시한을 규정하지 않은 경우)</li> <li>- 3개월 전 임차인에게 통보 (임차목적에 맞지 않게 주택사용)</li> </ul>
임차보증금 증액청구	1/20의 금액 초과 불가	5년마다 기준을 조정, 변동폭은 15% 이내
외국인의 주택 소유 여부	주택 소유권 인정	투자기한 기간 내 주택소유권 인정

21) 김경훈, 베트남 부동산 시장분석 및 주택개발 사례 연구, 건국대학교(2006. 1), 5면.

외국인 소유 자산 권리행사	매매, 상속, 저당권 등 담보설정 허용 및 전매가능	매매, 상속, 저당권 등 담보설정 허용 및 전매 가능
외국인 투자와 관련 분쟁 발생시 중재기관	법원	- 건물 및 주택: 인민재판소 - 토지: 인민위원회
주택임대계약의 법적효력 발생시기	등기	국가 공증기관의 확인(등기)(국가 공 증기관이 없는 곳은 관할 인민위원회 의 확인)
부동산 중개 수수료	법정 수수료 (0.2%~0.9%)	임대료의 4~6%에 해당하는 금액

### 3. 토지법(LUẬT ĐẤT ĐAI)

#### 1) 토지법의 의의

- 헌법상 베트남 내 모든 토지는 전체 인민의 소유이며(사적 소  
유가 허용되지 않음), 이를 대리하여 국가가 소유권을 통일적  
으로 관리하지만(헌법 17조),<sup>22)</sup> 개혁개방정책 추진 이후 토지  
의 생산성과 효율적 이용가능성을 높이고 농업경제의 활성화  
등을 위하여 민법,<sup>23)</sup> 토지법 등 하위 법규범을 통하여 토지사  
용권(land use right)의 매매, 저당권, 상속 등을 폭넓게 인정  
하여 사실상 일정 범위 안에서는 토지에 대한 사적 소유가  
현실적으로 인정되고 있음

22) 이에 따라 국가는 토지의 사용 목적, 할당 한도, 기간, 임대, 회수, 사용목적의 변경, 지가 결정, 토지사용료, 토지 임대료, 토지사용권의 양도차익에 따른 세금의 징수를 대행하는 역할을 하고 있다.

23) 1995년 제정된 민법은 2005년 전면 개정되었다. 2005년 개정된 베트남 민법(2005년 6월 14일 국회 통과 : No. 33/2005/QH11)은 7편 총777조로 구성되어 있다. 국내 문헌으로는 이준현, 2005년 베트남 민법 개정과 그 의의, 법조(2009. 3), 244면 이하 참조.

- 베트남은 1987년에 자본주의 시장경제질서를 도입한 토지법을 제정하였고(1986년 도이모이 정책 이후 자본주의 시장경제 요소를 도입하면서 토지에 대한 재산권 및 사용권의 법적 규제를 마련하고 토지 권리자에 대한 법적 권리와 의무를 명문화 함), 이후 1992년 도이모이 헌법의 시행에 따라 효율적인 토지 이용과 관리를 위하여 1993년에 총 89조의 토지법을 전면 개정함
- 1993년 토지법은 법인에 관한 규정을 두고 있지 않았고, 이를 국회 상무위원회의 법령에 맡겼는바, 이후 1994년 국가가 토지를 할당(교부), 임대한 국내 조직에 관한 법령이 제정되었고, 1998년 개정 토지법에 의해 이는 폐지됨(그 후 2001년 부분 개정을 함)<sup>24)</sup>
- 2003년 11월 26일자 전면 개정된 토지법은 2004년 7월 1일부터 시행되고 있는바, 그 동안 베트남 토지법의 문제점으로 지적되어 왔던 토지사용권의 범위와 내용의 불명확성, 토지사용권과 관련된 절차의 미비, 분쟁해결방법의 모호함 등에 대하여 상당한 수준의 개선이 이루어짐
- 2003년 개정 토지법이 종전 1993년 토지법과 결정적으로 다른 점은 토지사용권을 「특별한 상품」으로 보아 시장이 그

24) 베트남은 1953년 토지개혁법을 공포하고 토지개혁을 통해 토지를 농민에게 분배해 주었다가 1950년 후반에 농업협동조합화를 통해서 농민들로부터 토지를 회수하여 협동조합이 관리, 사용하도록 하였다. 그러나 1988년 정치국 결정 제10호로 농민들이 계약에 따라 농업협동조합 토지를 관리 사용할 수 있게 되었다. 베트남은 증대되는 토지관련 법률분쟁을 해소하고 효율적인 토지 이용과 관리를 위해 1993년 토지법을 전면 개정하였는데, 그 주요내용은 국가는 토지를 조직 및 개인에게 안정적으로 임대하며, 이러한 토지사용권 및 토지사용권의 교환, 양도, 임대, 상속 및 저당권은 공인되지만, 국가가 필요한 경우 또는 임대 목적을 위반한 경우에는 회수할 수 있다는 것이다. 1998년의 개정 토지법은 개인, 세대, 조직(법인)의 범주체를 규율하고, 나아가 기존 토지사용권에 토지사용권 재임대 및 토지사용권 가치로써의 자본출자 권리 등 2가지의 토지 관련 권리를 추가하였다. 그리고 2001년 개정 토지법에서는 토지 교부 및 임대의 관할권을 분권화하고, 행정절차를 간소화하는 한편 해외교포에게도 토지사용권을 부여한 주택매입을 허용하였다.

가격을 결정하는 것을 제도화한 것이라고 할 수 있음

## 2) 토지법의 구성

- 토지법은 7장 총 146조로 구성되어 있음

<토지법의 구성>

제1장	총칙(제1조-제15조)
제2장	토지에 대한 국가의 권리와 관리(제16조-제65조)
제3장	토지종류별 사용체계(제66조-제104조)
제4장	토지사용자의 권리와 의무(제105조-제121조)
제5장	토지관리 및 사용절차(제122조-제131조)
제6장	토지분쟁해결절차(제132조-제144조)
제7장	시행규정(제145조-제146조)

- 제1장 총칙은 토지에 관한 여러 기본 개념과 용어를 규정하고 있고, 제2장 토지에 대한 국가의 권리와 관리는 국가의 토지소유권에 대한 원칙을 표명하면서, 국가의 토지관리에 관한 여러 원칙을 규정하고 있고, 제3장 토지종류별 사용체계에서는 토지의 종류와 목적에 따른 토지사용제도를 규정하고 있고, 제4장 토지사용자의 권리와 의무에서는 토지사용자가 행사할 수 있는 여러 권한과 그에 따른 의무를 규정하고 있고, 제5장 토지관리 및 사용절차에서는 토지사용자의 토지관리절차와 토지사용권 취득절차에 대하여 규정하고 있고, 제6장에서는 토지사용권을 둘러싼 분쟁해결절차에 대하여 규정하고 있고, 제7장 시행규정에서는 토지법의 시행에 관하여 규정하고 있음

### 3) 토지법의 적용범위 등

#### ○ 적용범위

- 2003년 토지법의 중요한 변화는 부동산시장의 발전을 시야에 넣어 토지가 전체 인민의 소유를 원칙으로 하면서도(토지법 제5조 제1항 : 이하 여기서는 법명 없이 조문만 표시) 토지의 통일적 관리를 위해 전체 인민의 소유를 대표하는 국가의 권한과 책임, 토지의 관리와 사용을 위한 원칙, 토지사용자의 권리와 의무를 명기한 것임(제1조)
- 토지를 「특별한 상품」으로 보아 토지사용권을 보유하는 사용자의 권리·의무를 보다 명확히 함

#### ○ 적용대상

- 토지법의 적용대상은 국가기관, 토지사용자, 토지의 관리와 사용에 관련된 그 밖의 주체임(제2조)

#### ○ 법의 적용

- 토지의 관리와 사용은 반드시 토지법을 따라야 하고, 토지법에 규정이 없는 경우에는 관련된 다른 법률을 적용하며, 토지법의 규정과 다른 내용의 베트남사회주의공화국이 서명하거나 승인한 국제 조약이 있는 경우에 그 조약이 적용됨(제3조)

### 4) 토지의 소유와 국가의 관리

#### ○ 개인 소유의 불인정

- 토지는 국가를 대표자로 하는 전체 인민의 소유이고(제5조 제1항), 개인 소유는 인정되지 않음

- 즉, 토지소유권을 국가가 보유하면서 실수요자에게 사용료 (또는 임대료)를 받고 토지를 일정 기간 사용할 수 있는 권리인 토지사용권만 부여하고 있음
  - 국가는 토지할당(allocation : 토지교부라고도 함), 토지임대(lease), 현재 안정적으로 토지를 사용하고 있는 자의 토지사용권의 인정(recognition) 등의 형태로 토지사용권(land use rights)을 토지사용자(land users)에게 부여함(grant)
  - 토지사용자의 권리(rights)와 의무(obligations)를 규정함(제5조 제4항)
- 국가의 토지관리
- 국가는 토지에 대한 통일적 관리를 실시하고, 토지에 대한 국가의 의무를 수행할 투자정책을 수립하고, 효율적이고 효과적인 토지관리의 현대적 체제를 형성하여야 함(제6조)
- 토지관리의 구체적 내용<sup>25)</sup>
- 정부는 행정적 경계를 결정하고, 국가 전반에 걸쳐 각 행정경계문서를 편찬하고 관리하며 내무부는 행정경계표지와 문서를 관리하고 그 경계를 순서와 절차를 규정함
  - 자연자원환경부는 각 행정경계에 관한 표지와 문서를 만들고 편집하는 기술적이고 경제적인 기준을 제공함
  - 각 인민위원회는 행정경계를 결정하고 그들 각각의 지역 내에서 행정경계 문서를 편찬하고 관리함
  - 각 행정경계 문서는 해당 인민위원회 또는 상급 인민위원회, 내무부, 자연자원환경부에서 보관하며, 하급 수준의 행정경계문서는 직속 상급 인민위원회의 증명을 받으며, 도 또는 직할시의 행정경계문서는 내무부의 증명을 받음

---

25) 호치민 코리아비즈니스센터 2009. 7. 9. 보고 참조.



- 자치마을, 지구의 인민위원회는 각각의 지역 내의 행정경계 표시를 관리할 책임을 지고 만약 행정경계표시가 없어지거나 손상되는 경우, 빠른 시간 내에 반드시 농촌지역, 도시지역, 지방의 수도나 마을의 인민위원회에 보고하여야 함
- 자연자원환경부는 국가 전반에 걸쳐 각 행정지도를 작성하며 국가적, 지역적, 자치도시의 행정지도를 작성함
- 자연자원환경부는 국가 전반에 걸친 지적도의 조사, 측정, 그림, 관리를 관장함
- 지적도는 도 또는 직할시, 농촌지역, 도시지역, 지방의 수도나 마을, 자치마을, 지구의 인민위원회에 의해 관리되고 보관됨

〈국가의 토지관리〉

1993년 토지법 제2장 제13조	2003년 토지법 제1장 제6조
1. 토지의 조사·관찰, 측량, 평가, 분류 2. 토지사용의 기획·관리 3. 토지관리·사용에 관한 법률의 공포, 시행 4. 토지교부, 임대, 회수 5. 토지의 등기, 토지대장의 작성·관리 6. 토지의 관리·사용에 관한 제도·규칙의 실시의 검사 7. 토지에 관한 분쟁의 해결, 토지의 관리·사용 위반에 관한 고소, 고소의 해결	1. 국가에 의한 통일적 관리 2. 내용 <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 토지관리·사용에 관한 법률, 행정문서, 가이드라인의 공포, 시행</li> <li>b) 행정상의 경계확정 및 이에 대한 서류의 작성과 관리</li> <li>c) 토지의 조사, 관찰, 측량, 평가, 분류, 토지행정지도, 토지사용의 현상도, 토지사용의 중·장기계획지도의 작성</li> <li>d) 토지사용의 중·장기계획, 토지사용계획의 관리</li> <li>e) 토지교부, 임대, 회수 및 토지사용목적변경의 관리</li> <li>f) 토지사용권의 등기, 토지행정에 관한 서류의 작성과 관리, 토지사용권증서의 발행</li> <li>g) 토지사용상황의 통계작성, 토지사용상황의 변화의 점검</li> <li>h) 토지에 관한 재정관리</li> <li>i) 부동산시장에서의 토지사용권시장의 관리와</li> </ul>

	개발 j) 토지사용권의 권리와 의무의 실행의 관리와 감독 k) 토지에 관한 법률의 집행상황과 감사·법률 위반의 처분 l) 토지분쟁해결, 불복신청의 해결 m) 토지에 관한 공공서비스활동의 관리
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 5) 토지사용의 구상과 계획

- 토지사용 구상 및 계획의 구체화를 위한 원칙(제21조)
- 토지사용 구상 및 계획의 구체화를 위한 기초(제22조)
- 토지사용 구상, 계획의 내용(제23조)
  - ① 토지사용을 위한 사업계획서 구상
    - 자연적·경제적·사회적 조건과 토지사용 현황조사, 연구, 분석, 통계 및 토지 잠재력의 평가
    - 계획된 기간 동안의 토지사용 방침과 목적의 확인
    - 사회·경제적 개발 및 국가 방위등 목적의 토지가 포함된 지역의 결정
    - 프로젝트 시행을 위한 토지가 있는 지역의 결정
    - 토지사용을 위한 측정, 보호, 향상, 환경보호의 결정
    - 토지사용 구상의 시행을 위한 방법
  - ② 토지사용을 위한 사업계획서의 작성시 확인 내용
    - 기존의 기간 동안 토지사용 계획 시행결과에 관한 분석과 평가
    - 인프라 건설, 산업 및 용역 개발, 도시 또는 농촌 거주지 개발, 방어와 보안을 위해 할당된 토지가 있는 지역의 반환 계획

- 쌀 재배나 임업을 위한 토지를 다른 용도로 변경할 계획, 농업용 토지 내의 토지사용 재구성
- 토지를 다목적으로 사용 할 수 있도록 토지 영역을 확장하기 위한 토지개발 계획
- 매년 5개년 토지사용 계획의 세부사항
- 토지사용계획 시행을 관리하기 위한 방법
- 토지사용 구상, 계획의 기간(제24조)
  - 토지사용 구상기간은 10년이며, 토지사용 계획기간은 5년임
- 토지사용 구상, 계획의 구체화(제25조)
  - 지방 또는 자치도시의 인민위원회는 토지사용 구상·계획을 구체화하여야 할 책임이 있고, 해당 국가 기관에 심사와 승인을 위해 제출하기 전에 먼저 지역협의회에 이러한 구체화의 계획서를 제출하여야 함
  - 토지사용 구상·계획은 반드시 사회, 경제적 개발계획과 동시에 제출하여야 함
- 토지사용 구상, 계획에 관한 결정, 심사, 승인의 권한(제26조)
- 토지사용 구상, 계획의 조정(제27조)
- 토지사용 구상, 계획의 공고(제28조)
- 토지사용 구상, 계획의 시행(제29조)
- 방위와 안보의 목적을 위한 토지사용 구상, 계획(제30조)

## 6) 토지의 할당, 임대, 토지사용 목적의 변경

- 토지할당, 임대, 사용목적 변경을 위한 근거(제31조)
- 다른 사람이 사용 중인 토지의 할당 또는 임대(제32조)
- 토지사용료가 없는 토지할당(제33조)

- 토지사용료가 있는 토지할당(제34조)
- 토지임대(제35조)
- 토지사용목적 변경(제36조)
- 토지할당, 임대, 사용목적 변경 관할기관(제37조)

## 7) 토지사용권

- 국가는 토지사용의 방법에 따른 구체적 권리와 의무를 결정함
- 토지사용이 필요한 자가 토지사용권을 부여받는 방법으로는, 국가의 토지할당(Land allocation by the State)과 국가의 토지임대(Land lease by State)라는 두 가지 방법을 마련하고 있는데, 국가의 토지할당이란<sup>26)</sup> 국가의 행정적 결정에 의한 것이고, 이에 대해 국가의 토지임대란<sup>27)</sup> 국가와 계약에 의한 것임(제4조)
- 토지사용자의 개념이 넓어졌는데, 투자법에 따라 국가로부터 토지를 임차한 베트남 내의 외국투자기관이나 개인도 토지사용자가 될 수 있음(제9조 제7호)
- 토지사용자는 기본적으로 토지 형성(transform), 이전(transfer), 임대(lease), 轉貸(sub-lease), 상속(inherit), 증여(give as presents), 저당(mortgage), 보증(guarantee), 자본출자(contribute capital shares by the land use right), 보상(the right to be compensated upon land recovery)권의 전부 또

26) 국가에 의한 토지할당이란 국가가 행정적 결정으로 토지사용 수요자에게 토지사용권을 부여하는 것을 의미한다(토지법 제4조 제1항).

27) 국가에 의한 토지임대란 국가가 계약에 의해 토지사용 수요자에게 토지사용권을 부여하는 것을 의미한다(토지법 제4조 제2항).

는 일부를 갖게 됨

○ 토지사용권의 성립

토지사용권은 국가의 토지이용계획에 의해 국가기관으로부터 일정한 면적의 토지를 배정받고 토지대장에 토지사용권 등록을 한 다음, 토지사용권증서를 부여받음으로써 성립함

○ 토지사용권증서(Land Use Right Certificate)

- 국가는 토지사용자에게 전국적으로 통일적 양식의 토지사용권증서를 교부함(제10조 1항, 제48조 제1항)
- 토지사용권증서는 자원환경부가 발급하는데(제48조 제2항), 하위법령으로 실제 발급기관이 위임됨
- 모든 토지구획지마다 발급됨(제48조 제3항)
- 토지사용권을 이전할 때에는 토지사용권의 양수인은 토지사용권증서를 인도받아야 함(제48조 제4항)

○ 토지사용권과 관련된 계약서

- 토지법 시행령(Decree No. 181/2004/ND-CP) 제146조는 토지사용권 계약서에 대하여 다음과 같이 구체적으로 규정하고 있음
- 토지사용권의 교환·양도·임대·재임대계약서, 토지사용권의 기증계약서 또는 문서, 토지사용권의 담보·보증·출자계약서, 토지사용권의 상속문서는 관계되는 각 당사자에 의해 작성되지만, 민사에 관한 법률의 규정에 어긋나지 않아야 함
- 토지사용권의 교환·양도·임대·재임대계약서, 토지사용권의 기증계약서 또는 문서, 토지사용권의 담보·보증·출자계약서가 세대의 공동사용권에 속하는 경우, 민사행위능력 있는 그 세대의 구성원 전원으로부터 동의·서명을 받아 민사에 관한 법률의 규정에 따른 위임문서를 받아야 함

- 토지사용권의 교환·양도·임대·재임대계약서, 토지사용권의 기증계약서 또는 문서, 토지사용권의 담보·보증·출자의 계약서는 토지사용권 등록소에서 등록한 시점으로부터 효력이 발생하고, 토지사용권에 관한 의무이행의 우선 순위는 토지사용권 등록소에서 등록하는 순서에 따라 확정됨

<토지사용권증서와 주택사용권증서><sup>28)</sup>

일반적으로 베트남의 토지에 관한 권리관계를 표창하는 등기부(Register)를 언급할 때 등장하는 단어가 바로 Red Book과 Pink Book이다. 이와 같이 색깔로써 등기부를 구분하게 된 원인이 어디에 있는지 명확히 설명을 한 곳은 찾아볼 수 없으나, 추정컨대 정부에서 발행하는 위 문서의 색깔에 따라 편의상 위와 같은 용어를 쓰고 있을 뿐 법률상의 용어는 아니라고 보여진다. 다만, 법률상의 용어로 정의하면 Red Book은 토지사용권증명서(Land Use Right Certificate)로 Pink Book은 주택소유권증명서(House Ownership Certificate)라고 정의할 수 있다. 다만, Pink Book은 단순히 주택에 대한 소유권만을 표상하는 것이 아니라, 토지상에 주택이 있을 경우에 당해 주택에 관한 소유권을 표상하고 있는 증서라고 해석하면 된다. 따라서 토지사용권에 관한 부분을 확인하고자 할 때에는 반드시 Red Book을 확인하여야 하고, 나아가 건물까지 있을 경우에는 Pink Book을 확인하여야 한다.

28) KOTRA, 베트남 투자실무가이드(2007), 85면.

토지사용권과 토지임차권을 구별하여야 한다. 국가로부터 토지를 임차하여 사용하는 토지사용권은 토지사용권증서가 발급되므로 제3자 대항력이 있고, 정부의 수용에 의하지 않는 한, 토지에 대한 권리를 침해받지 않으며, 양도를 할 수 있고, 담보로 제공할 수 있으나, 국가가 아닌, 토지사용권을 확보하고 있는 조직이나 개인으로부터 토지를 임차하는 토지임차권은 토지사용권자와의 채권계약에 불과하므로 임대인과의 사이에 각종 계약적인 관계에 따른 침해가능성이 있고, 계약의 내용에 따라 양도, 담보제공을 할 수 없는 경우가 많으며, 특히 부동산개발의 경우에 외국인은 임차된 토지에는 부동산개발사업을 진행할 수 없다.

## 8) 토지사용권의 양도

- 토지사용권은 베트남 민법과 토지법 규정에 따라 양도와 임대 가능함<sup>30)</sup>
- 토지를 임차한 자가 전체 임대기간에 대한 총 임대료를 전부 지불한 경우, 토지사용권 또는 토지에 관련된 자산에 대하여 양도, 저당, 전대가 가능함

## 9) 토지사용권의 자본출자

29) KOTRA, 베트남 투자 A to Z(2008. 7), 48-49면.

30) 민법 제705조에 규정되어 있는 토지사용권의 양도는 사실상 토지사용권을 양도하는 측과 그 토지사용권을 양수하는 측, 양측간의 토지사용권에 대한 매매이며, 양수인은 그에 대한 비용을 양도자에게 지불하여야 한다. 토지사용권의 양도에 관한 계약은 반드시 문서로 이루어져야 하며, 국가기관에 의해 증명을 받아야만 한다. 관행상 양측은 국가기관이 사용하는 표준계약서 양식을 작성해야 하며, 승인과 등록을 위해 이를 제출해야 한다. 토지사용권 양도인은 지방인민위원회가 일정하게 정해 놓은 토지사용권에 대한 추정금액의 20%를 양도세로 내야 한다. 반면 토지양수인은 새로운 토지사용권 증명서를 부여받기 위해 추정금액의 5%를 토지관리비 명목으로 국가기관에 납부하여야 한다. 여기서 실제 토지사용권의 시장가격이 기준이 되는 것이 아니라 정부가 고시하는 토지사용권의 추정가격이 기준이 된다. 아세아법연구소, 아시아 주요국가의 투자유치 관련법제 연구-베트남-(2007. 10), 76면.

- 토지사용권의 가치를 회사를 설립하기 위한 자본으로써 납입할 수 있음
- 이 경우, 납입한 주주는 회사에 그 권리를 양도할 의무가 있음(주주는 양도를 위한 비용 합의)
- 이 규정은 또한 자본납입금으로 토지사용권을 허용한 합작투자회사에도 적용됨

## 10) 토지의 회수

- 토지사용권의 소멸은 국가에 의한 토지의 회수로 발생함
- 국방, 치안, 국가이익, 경제개발을 목적으로 토지를 회수할 수 있음(제38조 제1호)
  - 공업화·도시화의 진전에 의해 용지확보의 필요성에서 토지 회수의 필요성이 증대함
  - 토지의 회수는 토지사용계획·계획에 합치하고 해당 지방이 결정한 토지사용 상세계획·상세계획에 합치하여야 함
  - 회수에 있어서 농지에 대하여는 90일 전, 비농지에 대하여는 180일 전에 소관 국가기관이 피토지회수자에게 회수이유, 이전기간·계획, 보상방법, 토지인도, 再定住에 대하여 통고하여야 함(제39조 제2항)
- 토지임대료를 내고 토지를 임차한 자가 해산, 파산되거나 다른 지역으로 이동하거나 토지사용의 수요가 더 이상 없어진 경우에는 토지가 회수(recovery)될 수 있는데(제38조 제2호), 이 경우에 국가는 보상(compensation) 없이 토지를 회수함(제43조 제1항)



- 투자프로젝트를 위해 국가로부터 할당 또는 임차한 토지를 12개월 연속하여 사용하지 않거나 투자자의 당초의 예정보다도 프로젝트 개시가 24개월을 넘어서 지연되고, 권한 있는 국가기관의 지연허가를 받지 않은 경우에도 토지는 회수됨(제 38조 제12호)

## 11) 토지의 보상

- 보상을 받는 조건으로, 피회수자가 토지사용권증서 또는 토지사용권증서 보유권한이 있어야 함(토지법 제42조 제1항)
- 피회수자에게는 회수되는 토지와 마찬가지로 사용목적의 별도의 토지가 보상되는데, 적당한 토지가 없는 경우에는 토지사용권의 가치로 보상됨
  - 성급 인민위원회는 피회수자가 주거를 이전하지 않으면 안 되는 경우에는 再定住地(주택)를 보상하여야 함
- 토지사용계획, 토지가격, 토지회수, 보상, 지원 및 이주정착에 관한 시행령(Decree No. 69/2009/ND-CP, 2009. 8. 13)이 공포됨<sup>31)</sup>
  - 시와 성 인민위원회가 토지사용료나 임차료의 30-50%를 자체 토지개발기금으로 적립할 수 있도록 하고, 이 재원을 재정착, 토지철거, 보상, 직업훈련 등에 사용하도록 함
  - 시와 성의 인민위원회가 설립하는 토지기금개발기구가 토지 보상 및 철거업무를 담당할 수 있도록 함
  - 사용토지의 30-70%를 회수 당하는 농민은 월 30kg의 쌀 값

---

31) Decree 69/2009/ND-CP of the Government's additional regulations on land use planning, land prices, land acquisition, compensation, assistance and rdesettlement.

- 에 해당하는 재정지원을 받고(30-70% 토지회수시 2년간, 70% 이상 토지회수시 3년간), 또한 직업전환에 따른 지원도 받음
- 토지회수로 인해 영업활동이 중단된 경우에는 직전 3년간 평균 세후 소득의 30% 한도에서 영업보상을 받음
  - 농지를 회수 당하는 농민은 시장가격에 의한 보상과는 별도로 몇 가지 지원을 받을 수 있음
  - 보상의 경우에 대체농지가 없을 경우 시장가격으로 환산한 금액으로 보상받음(토지사용권 가격의 1.5-5배까지)
  - 지원의 경우에 회수된 부지에서 추진하는 사업의 성격에 따라 차별화(상업목적의 사업인 경우 더 높은 지원)

## 12) 토지가격의 산정

- 토지가격을 산정하는 방법에는 다음과 같은 3가지가 있음(제 55조)
  - 지방 시/성 인민위원회에 의해 고시되는 가격 : 정부가 장소나 시기 등을 고려하여 대강 규정하고, 이를 받아 각지의 가격을 확정된 뒤, 인민회의의 승인을 받아 최종적으로 구체적 가격을 결정함(결정한 지가는 매년 1월 1일 공개·공포됨)
  - 경매/입찰에 의해 결정되는 가격 : 토지사용권 경매나 토지 관련 프로젝트의 입찰에 의해 토지가격이 결정됨
  - 토지사용권자와 관련 당사자 사이에 합의에 따라 결정되는 가격 : 토지사용권의 이전·대여 등의 가격합의에 의하여도 토지가격이 결정됨
- 실질적으로 실제 토지사용권의 거래 가격에 비슷하게 형성됨

### 13) 토지관리와 사용을 위한 행정적 절차

- 토지할당·임대 신청절차
  - 토지할당이나 토지임대를 신청하는 기관, 해외거주 베트남인, 외국기관과 개인은 그 토지가 속해 있는 도 또는 직할시의 토지관리소에 2부의 서류를 제출하여야 함
  - 토지할당이나 토지임대를 신청하는 가정이나 개인은 그 토지가 속해 있는 농촌 또는 도시지역, 도의 수도나 마을의 토지관리소에 2부의 서류를 제출하여야 함
  - 토지할당이나 토지임대에 관련된 신청서류는 각각의 할당과 임대와 관련된 서류로 구성됨
- 토지사용권증명서 교부 순서와 절차
  - 토지사용권 등록시 토지사용권증명서 신청자는 관련 서류를 제출하여야 함
  - 토지사용권증명서의 신청서류는 서면 신청서 양식과 토지사용권 서류와 토지사용권증명서 신청서의 인증서를 포함함
  - 완전하게 유효한 서류를 받은 날로부터 50 영업일 이내에, 토지사용권등록은 증명서의 교부절차를 수행하기 위해 해당 인민위원회의 토지관리소에 서류를 송부하여야 함
- 토지사용권임대 또는 재임대에 따른 순서와 절차는 다음과 같음
  - 토지사용권임대 서류는 등록소에 제출함
  - 토지사용권임대 서류는 임대와 관한 계약서와 증명서로 구성됨
  - 토지사용권임대계약서는 반드시 인증되어야 함
- 토지사용권의 저당이나 보증제공의 등록은 다음과 같음

- 토지사용권으로 저당이나 보증제공을 위한 등록서류는 저당 또는 보증에 관한 계약서와 토지사용권증서로 구성됨
- 서류는 등록소에 제출함
- 저당이나 보증제공에 대한 계약서는 인증되어야 함

#### 14) 토지에 관한 분쟁의 해결 등

- 토지분쟁의 화해(조정)(제135조)
  - 국가는 조정을 통해 토지분쟁을 해결하고 조정하도록 장려하여야 함
- 토지분쟁해결의 권한(제136조)
  - 토지법 제50조 제1항, 제2항, 제5항에 규정된 서류 중 하나와 토지사용권증서를 가지고 있는 당사자 사이의 토지사용권에 관한 분쟁과 토지와 관련된 자산에 대한 분쟁은 인민법원에 의해 해결함
- 행정적 경계와 관련된 토지분쟁의 해결(제137조)
- 토지 관련 불만의 해결(제138조)
- 토지 관련 고발의 해결(제139조)
  - 개인은 토지관리와 사용에 관한 법규 위반을 고발할 권한이 있음

#### 15) 외국투자자의 토지사용권

- 외국투자자는 임대(lease) 형태로 토지사용권을 부여받아 토지를 이용할 수 있음

- 투자법(Law on Investment)에 따라 국가로부터 토지를 임차한 베트남 내의 외국인 투자기관 또는 개인은 토지사용자가 됨(제9조 제7항)
- 외국투자자는 토지사용권(토지사용권증명서를 받을 권리, 토지 내에서 일하고 투자한 것을 누릴 권리, 농지개간을 위한 정부 프로젝트로부터 이익을 얻을 권리, 농지개간시 정부로부터 지원을 받을 권리, 토지사용권을 침해받았을 때에 정부로부터 보호받을 권리, 토지사용권을 침해받은 경우에 소송 또는 이의제기를 할 권리) 이외에 추가적인 권리(임차한 토지사용권 및 토지에 부착된 자산의 양도, 임차한 토지사용권 및 토지에 부착된 자산을 베트남에 등록된 신용기관에 담보로 제공할 수 있는 권리, 임차한 토지사용권 및 토지에 부착된 자산으로 자본출자)를 보장받음<sup>32)</sup>
- 외국인 투자자가 토지사용권을 임대받는 경우, 그 임대기간은 50년까지만 허용되며, 예외적으로 사회경제적 조건이 낙후된 지역에 대규모 자금을 투입하거나 그 자금회수율이 빠르지 않은 사업의 경우에는 70년까지 허용됨

---

32) 베트남 토지법 시행령(Decree No 181/2004/ND-CP) 제101조는 판매 또는 임대를 위한 주택 사업건설투자의 토지사용권 양도조건에 관하여 다음과 같이 규정하고 있다. 판매 또는 임대를 위한 주택사업건설투자프로젝트의 실시예 토지사용을 하는 경제단체, 재외교포, 외국의 단체, 외국의 개인은 인가된 프로젝트에 따른 주택건설투자를 완성한 토지 면적에 대해서만 토지사용권의 양도를 허가받는다. 주택건설투자의 경우, 인가된 투자가 완성된 다음에 토지사용권의 양도를 허가받는다. 주택건설을 하지 않는 본거지를 판매하는 형식에 있어서는 토지사용권의 양도를 허가하지 않는다. 투자의 실행자가 프로젝트를 계속 실행할 수가 없는 경우, 국가는 토지회수를 한다. 토지회수된 자의 소유에 속하는 토지사용료, 토지임대료, 토지상에 투자한 잔여가치는 동 시행령 제35조의 규정에 따라 결정된다.

○ 토지임대(Land lease)

베트남법에 따르면, 토지를 사용하고자 하는 외국투자자는 연간 토지임대료를 지불하거나, 토지임대기간 전체에 해당하는 임대료를 지불하고 국가로부터 토지를 임차하여야 한다. 국가는 재외베트남인을 제외하고 외국조직이나 개인에게 토지를 할당할 수 없다. 토지의 최장기간에 대해서는 법상 규제가 있지만 최소기간에 대해서는 제한이 없다. 토지사용기간은 투자프로젝트(investment project)에 따라서 결정되지만 50년을 초과할 수 없다. 그러나, 투자회수기간이 낮은 대규모 투자프로젝트, 사회경제적 어려움이 있는 지역에 대한 투자로서 장기간의 기간을 요하는 경우, 수상의 승인을 받아 70년까지 토지를 사용할 수 있다. 임대기간이 만료되었을 때, 정부는 투자자는 토지임대기간 중 토지관련 법규를 충분히 지켰으면, 토지사용계획과 부합한다면 토지임대기간을 연장할 수 있다. 성급인민위원회는 외국투자자에 대한 토지임대 권한이 있다.

○ 토지임대료와 토지사용료(Land rental and land use fee)

베트남에서 토지를 사용하는 자는 토지이용형태, 즉 토지임대 또는 토지할당에 따라 토지임대료(land rental) 또는 토지사용료(land use fee)를 지불하여야 한다. 특수한 경우에 있어서 정부는 토지사용료 징수 없이 또는 이를 면제하거나, 또는 토지임대료를 경감하여 토지를 사용하게 할 수 있다. 토지사용료는 일시에 또는 경우에 따라서 정부의 허가를 얻어 분할로 낼 수 있다. 국가는 재외국민을 제외하고 외국인에게 토지를 할당할 수 없고, 일정한 기간 동안 임대할 수 있다. 토지임대료는 토지규모, 토지가격, 임대기간 등을 고려하여 정부가 개별적으로 결정한다. 토지임대료는 연간단위로 또는 임대기간 전체에 대해서 지불될 수 있다.

○ 토지사용권에 의한 자본출자(Capital contribution by the land use right)

베트남에서 투자프로젝트를 수행하는 경우에 있어서, 외국투자자는 토지사용권을 갖고 있는 투자파트너로부터 토지사용권을 자본출자 받을 수 있다. 이론적으로 투자파트너로는 토지할당은 받은 경제조직이나 재외베트남인, 산업단지·경제자유지역, 하이테크지역에서 일시불로 토지임대료를 지불한 외국조직이나 개인이 자본출자를 할 수 있다. 그러나, 사실상, 토지사용권의 자본출자는 여러 규정과 요소에 따라서 이루어지므로, 외국투자자는 개별 사안별도 검토를 하여야 한다.

- 외국투자자를 포함하여 국가로부터 직접 토지를 임차하는 모든 개인·조직에 대하여 2005년 11월 14일자 토지·공유수면의 임대료의 징수에 관한 명령(Decree No. 142/2005/ND-CP)이 적용됨
- 외국인 투자사업과 관련한 토지임대료는 베트남 재무부에서 전국을 6개 그룹으로 구분하여 각 지역별 최저/최고 요율을 공시·운용함
  - 성·정부 등 관계 당국은 재무부가 발표한 기본임대료를 근거로 해당지역의 인프라 수준, 업종, 위치 등 3가지 요소를 감안하여 실제 임대료를 산정하는데, 이 과정에서 관계 당국과의 협상이 필요함
- 베트남에 합작투자 진출시 현지 기업은 통상 토지사용권을 합작기업의 자본금으로 출자하고, 이에 상응하는 투자지분을 확보하는 형태를 보이고 있는데, 토지사용권의 자본가치는 정부공시로 정한 사용료를 기준으로 양측이 협의하여 결정하게 되어 있으나, 현지 기업이 공시가격보다 높은 가격으로 지분을 요구하는 것이 일반적이므로 해당 프로젝트의 사업성이 크게 악화될 수도 있음을 유의하여야 함
- 임대료의 산정
  - 베트남에서 프로젝트를 이행하는 외국법인이 국가로부터 특정 토지를 임차하는 경우, 동 법인은 국가와 토지임대에 관한 계약을 체결하게 되는데, 토지임대료는 위 계약에서 정한 임대기간에 따라 달라짐
  - 프로젝트에 관한 투자증명서상에 기재된 프로젝트의 기간(term)을 임대기간으로 정하는 것이 일반적이고, 임대기간은 보통 투자증명서 발급일로부터 50년 동안이고, 이를 초과하는

경우에도 최대 70년을 넘을 수 없음<sup>33)</sup>

- 또한, 토지임대료는 토지사용료(land use fee)와 달리 장기(long-term and stable) 사용권에 기초한 것이 아니므로 임대 대상인 토지의 가격(land price)에 임대기간과 0.5(%)를 -일반적인 경우를 전제- 곱하여 산정되는데, 다만 투자 유치가 어려운 사회·경제적 낙후 지역에는 위 0.5%보다 낮은 비율이, 도시·상업지구 또는 인구밀집 지역에는 위 0.5%보다 높은 비율이 각각 적용될 수 있으나, 그러한 경우에도 0.25%보다 낮을 수 없으며, 2% 보다 높을 수 없음

- 임대 대상인 토지에 적용되는 임대가격 단위(rent unit)는, 성 및 특별시 인민위원회가 공표하여 매년 1월 1일 자로 효력이 발생하는 해당 성 및 특별시 내의 토지사용권에 대한 공시지가(land price)를 기초로 함

- 만약, 프로젝트를 수행하는 외국 법인이 택지개발이 종료된 토지를 임차하는 것이 아니라, 해당 토지 위에 주민이 거주하고 있는 등 토지의 회수 절차가 완료되지 아니하여 위 외국 법인이 직접 대상토지에 대한 보상을 한 경우에는 토지 관련 보상금이 국가에 납부할 토지임대료에서 공제됨

○ 임대료의 지급

- 베트남 토지법에 의하면, 토지임대료는 매년 지급하는 방식(annual payment) 또는 일시불(일괄 납부) 방식(one-off payment)으로 낼 수 있는데, 만약 일시불로 임대료를 낸 경우에는 토지사용권과 그것에 맞물린 자산(공장)을 양도(assign), 임대(lease), 현물출자(contribute to do business)를

---

33) 이 부분은 베트남 정보 웹진 <http://www.chaovietnam.co.kr>에서 이수현 변호사의 글을 발췌한 것임.



할 수 있음(제111조)

- 일시불 방식으로 토지임대료를 지급하는 경우에는 매매계약 시 매매대금을 지급하는 경우와 마찬가지로 토지임대료의 추가 지급 문제는 발생하지 않게 됨
- 이와 달리, 연불(매년 지급하는 방식) 방식으로 토지임대료를 지급하는 경우에는, 향후 납부하여야 하는 토지임대료가 증가될 가능성이 있는데, 이는 법령의 규정상 프로젝트에 대한 임대료 산정시 적용되는 임대가격 단위(rent unit)는 5년 동안은 변화 없이 유지되나, 그 이후에는 성(province) 또는 시(municipal) 단위 인민위원회의 재무국장이나 구(district) 단위 인민위원회 의장에 의하여 조정될 수 있는 여지가 있기 때문임
- 토지임대료는 토지임대 결정일로부터 지급되어야 하나, 만약 위 외국법인이 토지임대 결정일 이후에 토지를 인도받은 경우에는, 그 인도 시점으로부터 토지임대료 납부의무가 발생하게 됨
- 토지임대료의 지급은 베트남 동화(VND)로 이루어져야 함이 원칙이나, 외국 법인 등이 외국 통화(foreign currency)로 지급한 경우에는 지급 당시 은행 간 시장의 평균거래환율(SBV 기준환율)에 따라 베트남 동화(VND)로 환산하여 계산됨
- 토지임대료는 세무서의 통지(notice) 내용에 따라 납부되어야 함
- 토지임대료의 납부 횟수는 1년에 2회로, 매년 4월 1일 이전과 10월 1일 이전에 납부하여야 함
- 임대료의 연체시(late payment)에는 매 연체 일마다 토지임대료의 0.02%에 해당하는 금액이 과태료로 부과됨

<임차료의 연간지불과 일시불의 비교><sup>34)</sup>

임차료 연간지불 (Land Lease with Payment of Annual Rent)	임차료 일시불 (Land Lease with One-off Payment for the Entire Lease Term)
1. 토지에 맞물린 자산(예: 공장)을 담보로 베트남에 등록된 신용기관으로부터 자본창출	1. 토지사용권 및 토지에 맞물린 자산(예: 공장)을 담보로 베트남에 등록된 신용기관으로부터 자본창출
2. 토지에 맞물린 자산(예: 공장) 매매	2. 토지사용권 양도 및 토지에 맞물린 자산(예: 공장) 매매
3. 주택개발허가를 득한 경우, 주거용 주택 임대	3. 주택개발허가를 득한 경우, 주거용 주택 판매 또는 임대
	4. 토지사용권, 토지에 맞물린 자산의 임대(임대기간 동안)

<토지사용권의 양수 관련 사례><sup>35)</sup>

A는 베트남 진출기업으로 5년 전 투자허가서를 받은 제조업체인데, 최근 사업확장의 일환으로 인근의 공단 외 지역에 동종 생산업종을 영위하고 있는 베트남기업의 토지와 공장을 인수하기 위한 작업을 진행한 바 있다. 그 과정에서 다음과 같은 문제점이 나타났다. 외국인 투자기업과는 달리 베트남 기업의 경우에 토지임대료를 50년 일시납부하지 않더라도 토지사용권을 인정받을 수 있기 때문에 토지보상비 외에 토지임대료 잔여 기간 납부의 문제가 대두되었다(처음부터 가격에 포함되었으면 문제가 없을 것이나, 베트남기업에서 이러한 문제를 처음부터 알려주지는 않기 때문에 전문가의 상담이 없이 이러한 문제를 모두 초기부터 파악하기는 어려우며 특히 대규모 부동산 거래의 경우에도 베트남 기업들은 대금을 모두 지급하기 이전에 관련 자료 제출을 꺼려하기 때문에 초기 판단이 대단히 어려운 실정임). 결국 A는 토지사용권의 양수를 포기하였다.

○ 임대료의 감면

- 토지임대료 감면에 관한 사항은 case-by-case로 정하여지나,

34) 김경훈, 베트남 부동산 시장분석 및 주택개발 사례 연구, 건국대학교(2006. 1), 18-19면.

35) KOTRA, 베트남 투자 A to Z(2008. 7), 61면.

베트남 토지법 및 그 하위 법령에 의하면, 투자 장려지역의 투자 프로젝트를 위한 토지, 공용 시설의 건축을 위하여 사용되는 토지, 공공주택을 위한 토지, 공단 노동자를 위한 아파트의 건축을 위한 토지 및 프로젝트의 진행이 어려워 일시적으로 공사 또는 운영을 중단하는 경우 등은 토지 임대료가 감면될 수 있는 사유로 규정되어 있음

○ 토지임대료에 대한 불복

- 부과된 토지임대료 금액에 대하여 불복하고자 하는 경우에는 납부에 관한 통지를 받은 날로부터 30일 이내에 관할 세무소에 이의를 제기하여야 함
- 다만, 토지임대료 금액에 대하여 다투고자 하는 경우에도 일단 통지서에 기재된 납부일에 부과된 토지임대료 전액을 납부하여야 함

<토지취득 과정에서 주의할 점><sup>36)</sup>

외국인 투자자가 현 토지사용권 보유자와 협의함에 있어서는, 그 보상금을 지급하기에 앞서 현 토지사용권 보유자가 적법한 권한을 보유하고 있는지를 면밀히 조사할 필요가 있다. 즉, 현 토지사용권 보유자가 적법하게 발급된 토지사용권증서를 소유하고 있는지, 해당 토지가 담보로 제공된 사실은 없는지 및 해당 토지가 외국인 투자자가 하고자 하는 사업용도에 부합하는지 등을 실사과정을 거쳐 확인하여야 한다. 또한 현 토지사용권 보유자에게 보상금을 지급하면서 체결하게 되는 보상계약서(일반적으로 “Compensation Agreement”라는 용어를 사용)는 공증을 받아야 한다. 공증은 공증사무소(Notary Public)와 인민위원회 어느 쪽에서도 받을 수 있는데, 공증사무소에서 공증을 받을 때는 인민위원회에도 해당 공증된 보상계약서 사본을 송부할 필요가 있다. 또한 보상금을 지급하고 현 토지사용권 보유자로부터 토지사용권증서를 교부받은 후에는 시간을 지체하지 않고 가능한 한 곧바로 토지사용권증서 발급신청을 하는 것이 바람직하다. 이렇게 함으로써 혹시라도 현 토지사용권 보유자가 악의를 품고 제3자에게 토지사용권을 2중으로 양도하는 리스크에 대비할 수 있기 때문이다.

36) Jisung Horizon Nesletter의 변희경 변호사의 글에서 검색함.

○ 토지사용세(Land Use Tax, Thue Dat)

- 베트남에서는 건물에 대하여는 아직 세금을 부과하지 않는 것으로 규정하고 있고, 다만 토지에 대하여는 1년에 2번, 4월과 10월 말에 2회 분할하여 세금을 납부하고 있다. 그런데 베트남에서는 모든 토지에 대하여 모두 토지사용세를 부과하는 것이 아니라, 주택과 건축물이 지상에 존재하는 대지인 경우에 한하여 토지사용세가 징수되고 있다. 그러나 외국인 100% 투자회사나 합작회사(JVC)의 경우에는 토지사용세를 납부하지 않는다고 규정하고 있으므로 결과적으로 외국인은 특별한 경우를 제외하고는 토지사용세와 직접적인 관련은 없게 된다.

○ 토지사용세와 토지사용료 및 토지임대료의 차이

- 3가지 모두 국가에 토지사용의 일정한 대가를 지불한다는 점에서 명백하게 그 개념의 차이를 구별하는 것이 쉽지 않다. 토지사용료와 토지임대료는 토지할당 및 토지임대와 직접 관련된 것으로서 베트남 국민 또는 경제주체가 토지사용권(할당형태이든 임대형태이든)을 취득하는 것에 대한 대가를 국가에 지급하는 것이므로 재산세로서 매년 납부의무가 발생하는 토지사용세와는 의미를 달리한다. 토지사용료와 토지임대료는 국가로부터 토지사용권을 취득하는 대가에 해당하는데, 따라서 토지사용권의 객관적, 경제적 가치를 금전으로 평가한 것이라고 단순화시킬 수 있을 것이다. 토지사용권의 객관적 가치를 판단하는 데에는 공시지가에 대한 이해가 필요하다.

○ 공시지가의 결정

- 공시지가는 매년 말, 법령이 정한 한도 내에서 각 성 및 특별시 인민위원회가 초안을 만들어 동급 인민회의의 의견을 청취한 뒤 결정하고, 매년 1월 1일 자로 그 효력이 발생한다. 공시지가는 모든 경우에 적용되는 것이 아니고, 경매 또는 입찰의 방법으로 토지사용권을 취득하게 되는 경우에는 공시지가가 아닌 최종 낙찰가를 기준으로 토지사용권의 가격이 결정되며, 사인 사이에 토지사용권을 양도하는 경우에는 당사자의 합의가 각각 적용되어 이때에는 공시지가의 적용이 없게 된다.

## 16) 토지법 관련 시행령

### ◇ 토지법 시행령 등

37) <http://www.chaovietnam.co.kr>(짜오베트남 사이트)에서 검색한 이흥배 변호사의 글이다.

- 토지법의 시행에 관한 정부의정서(Decree No. 181/2004/ND-CP, 2004. 10. 29)가 있음
  - 부동산개발사업 프로젝트에서 주거용지의 경우에 임대기간 동안의 임대료를 한꺼번에 전액 납부하고, 부동산개발사업자가 임대받은 토지에 아파트 등 주거용 건물을 건축하여 분양할 경우, 그 동안의 토지사용료 상승분<sup>38)</sup> 납부하여야 함
  - 부동산개발사업자는 사업용 토지에 건축물을 건축하지 않고 나대지 형태로 분할하여 판매할 수 없음
- 위 2003년 토지법을 시행하기 위해 그 밖에 다음과 같은 여러 개의 Decree(시행령, 정부의정서)를 제정하여 시행중임
  - 판결의 집행을 위한 토지사용권의 압류 및 경매에 관한 정부의정서(Decree No. 164/2004/ND-CP, 2004. 9. 16)
  - 토지가격의 결정 방법 및 토지종류별 기준가격표에 관한 정부의정서(Decree No. 188/2004/ND-CP, 2004. 11. 16)<sup>39)</sup>
  - 국가에 의한 토지 회수시 보상, 지원 및 이주정착에 관한 정부의정서(Decree No. 197/2004/ND-CP, 2004. 12. 3)<sup>40)</sup>
  - 토지사용료의 징수에 관한 정부의정서(Decree No. 198/2004/ND-CP, 2004. 12. 3)

38) 토지사용료 상승분은 분양시점의 토지사용료에서 최초 토지사용허가 시점의 토지사용료를 뺀 것이다.

39) 이 시행령에 의한 토지가격은 토지사용권 거래에 있어 세금부과의 기준으로 활용되고, 정부가 사업을 위하여 토지를 할당할 때의 토지사용권 가치로 사용되며, 정부가 국익 및 경제개발을 위하여 토지수용을 실시할 때의 보상가격 기준이 된다. 이 토지가격 체계는 과거의 토지가격 제도에 비하여 보다 탄력적이며 시장가격의 변화를 반영한 것이다. 정부는 해당지역의 토지가격이 정부가 정한 최초의 가격에서 60일 이상의 기간 동안 30% 이상 변동이 있을 경우에 토지가격을 조정한다. 성급 인민위원회는 해당지역의 지역별 구역을 정리하고, 토지가격을 확정하여 시 인민위원회에 제출하여야 하며, 성급 인민위원회는 해당지역의 특성과 위치, 기반시설, 수익성 등을 감안하여 정부의 기준가격의 20% 내에서 증감하여 가격을 결정한다. 성급 인민위원회는 토지의 시장가격이 최초로 정한 가격보다 20% 이상 증가하거나 10% 이상 감소할 때 토지가격을 증감할 수 있다.

40) 우리의 토지보상법령에 해당한다.

- 토지·공유수면의 임대료 징수에 관한 정부의정서 (Decree No. 142/2005/ND-CP, 2005. 11. 14)
- 국가가 무상 교부한 단체의 재산의 가치에 산입된 토지사용권의 가치에 관한 정부의정서(Decree No. 13/2006/ND-CP, 2006. 1. 24)
- 토지법의 시행에 관한 수개의 의정서 및 국영회사의 주식회사로의 변경에 관한 187번 정부의정서 일부 조항 수정·보완에 관한 정부의정서(Decree. No 17/2006/ND-CP, 2006. 1. 27)
- 토지사용권증명서의 승인, 토지회수, 보상 등 추가 조항에 관한 정부의정서(Decree No. 84/2007/ND-CP, 2007. 5. 25)
- 토지가격의 결정방법 및 토지종류별 기준가격표에 관한 정부의정서 일부 조항 수정·보완에 관한 정부의정서(Decree No. 123/2007/ND-CP, 2007. 7. 27)<sup>41)</sup>
- 토지사용료의 징수에 관한 198번 정부의정서 일부 조항 수정·보완에 관한 정부의정서(Decree No. 44/2008/ND-CP, 2008. 4. 9)<sup>42)</sup>

41) 개정 시행령은 현실에 부합되지 않은 종전 시행령 내용을 보완하고, 그간 낮게 설정된 농촌지역 토지의 기준가격을 인상하는 것이 주된 내용이다. 이하는 주요 개정내용이다.

○ 시나 성 인민위원회(이하, 성급 인민위원회)가 구체적인 토지가격을 결정할 때 기준이 되는 가격을, ‘일반적인 조건에서 형성되는 토지사용권 양도의 실제 시장가치’에서 ‘특정시점에서 일반적인 조건에서 형성되는 토지사용권 양도의 실제 시장가치’로 변경하고 그 내용을 보다 구체화함.

○ 토지가격 결정방법으로서 기존의 ‘직접 비교법’과 ‘소득기준법’ 외에 아래 내용의 ‘공제방법’과 ‘잉여방법’을 추가함.

- 공제방법 : 부동산의 총 가치에서 토지외의 가치를 공제함으로써 토지가치를 결정

- 잉여방법 : 부동산의 총 개발가능 가치에서 개발을 위해 투입될 것으로 예측되는 비용을 공제함으로써 토지가치를 결정

42) Government Decree No 44/2008/ND-CP amends Decree No 198 of 2004 on collection of land use rentals and fees. Under the new decree, such rentals and fees shall be reduced 50% for projects in listed special investment promotion sectors and located in areas with difficult socio-economic conditions. These costs shall be reduced 20-30% for

## ◇ 최근 성립한 시행령

- 토지사용계획, 토지가격, 토지회수, 보상, 지원 및 이주정착에 관한 정부의정서(Decree No. 69/2009/ND-CP, 2009. 8. 13)가 2009년 10월 1일부터 시행됨(앞에서 자세히 설명함)
- 토지에 관한 행정위반행위에 대한 182번 정부의정서를 대체하는 새로운 정부의정서(Decree No. 105/2009/ND-CP, 2009. 11. 11)가 2010년 1월 1일부터 시행됨<sup>43)</sup>
  - 토지에 관한 행정위반행위에 대한 벌금 최고액이 종전의 3,000만 VND에서 5억 VND로 대폭 인상됨
  - 위 시행령은 총 5장 33조로 이루어졌는데, 행정위반행위, 처벌의 형식과 벌금액, 처벌절차, 관할기관 등에 대하여 규정하고 있음
  - 처벌은 위반행위에 따라 주로 경고 또는 벌금이 부과됨
  - 목적 외의 토지사용행위에 대하여는 벌금 3억 VND, 다른 사람의 토지사용의 방해행위는 벌금 20만-5,000만 VND, 관할기관에 의한 토지회수결정에 따라 토지를 반환하지 않은 경우에는 벌금 50만-1,000만 VND가 부과됨
  - 또한 토지의 점유, 손괴행위, 위법한 토지사용권의 양도에는 최고 5억 VND의 벌금이 부과됨

---

projects either falling within the list of investment promotion sectors or located in areas with difficult socio-economic conditions.

43) Decree 105/2009/ND-CP of the Government on sanctioning administrative violations in land. Decree 105 will take effect from 1 January 2010 and replaces Decree No. 182/2004/ND-CP dated 29 October 2004 on sanctioning of administrative violations in the land domain.

## 17) 투자법의<sup>44)</sup> 토지 관련 규정

- 토지사용권 및 토지와 관련된 재산의 담보설정(투자법 제18조) : 투자프로젝트를 위해 허가된 토지사용권과 토지와 관련된 재산을 담보로 금융기관으로부터 자본 차입 가능함
- 토지사용에 관한 우대(투자법 제36조)
  - 투자 프로젝트의 토지사용 기간은 50년을 초과할 수 없으나, 인프라건설 등 투자액이 큰 반면, 장기간 자본의 회수가 늦게 나타나는 투자프로젝트, 낙후지역에의 투자프로젝트 등은 70년까지 토지를 사용할 수 있음
  - 토지사용기간이 만료되었으나, 투자자가 사용기간 연장을 희망할 때는 국가기관은 토지사용개발계획에 맞추어 토지사용기간의 연장을 고려할 수 있음
  - 투자우대분야나 지역에 투자시에는 토지임대료, 토지사용료, 토지사용세를 세법 및 토지법의 규정에 따라 면제 및 감면 받음
- 프로젝트 실시를 위한 토지의 임대와 교부(투자법 제55조)
  - 투자자는 프로젝트 실시지역 관할 토지관리기관과 접촉하여 토지임대(lease) · 교부(assignment, allocation)를 위한 절차를 행하여야 하며, 토지의 임대 · 교부 순서와 절차는 토지법의 규정에 따름
  - 투자자가 토지를 인도 받았으나, 정하여진 기간 내에 투자프로젝트를 진행하지 않거나 다른 용도로 토지를 사용할 경우에 토지법 규정에 따라 토지를 회수하며, 투자증명서도 회수함

---

44) 2005년 11월 29일자 No. 59/2005/QH11.



## 4. 주택법(LUẬT NHÀ Ở)

### 1) 주택법의 의의

- 베트남에서의 부동산은 우리와 마찬가지로 토지와 토지의 정착물을 말하고, 토지와 건물은 각각 독립한 부동산이 되는데, 토지에 대한 개인 소유는 인정되지 않지만, 건물에 대한 권리 가운데 주거용 건물 등에 대해서는 개인 소유가 인정됨
- 주택은 가족, 개인이 거주 및 생활을 하기 위한 목적의 건축물을 말하는데, 매매, 교환, 임대차, 상속, 담보 등이 가능함 (민법 제173조)<sup>45)</sup>
- 부동산 관련 법률로서 토지법 이외에 2005년 11월 29일 제정된 주택법(Law on Residential Housing)<sup>46)</sup> 등이 있음
- 주택법은 총 9장 153개 조문으로 이루어짐

<주택법의 구성>

제1장	총칙	제1조 - 제8조
제2장	주택소유권	제9조 - 제22조
제3장	주택개발	제23조 - 제64조
제4장	주택관리	제65조 - 제89조
제5장	주택의 거래 등	제90조 - 제124조
제6장	해외교포·외국인의 주택	제125조 - 제133조
제7장	국가의 주택관리	제134조 - 제146조
제8장	분쟁 등의 조정	제147조 - 제150조
제9장	부칙	제151조 - 제153조

45) 주택의 소유 및 임차 등과 관련된 분쟁에 대해서는 인민법원이 관할한다(반면, 토지의 경우에는 인민위원회가 담당함).

46) 2005년 11월 29일 국회 통과(No. 56/2005/QH11).

- 주택법 하위법령으로 주택법시행령(Decree No. 90/2006/ND-CP)이 있으며(이에 대하여는 후술함), 최근 많은 시행규칙(Circular)이 시행되고 있음
- 2009년 6월 3일 성립한 외국인인 주택구매 및 소유에 관한 시행령(Decree No. 51/2009/ND-CP) 및 2009년 6월 18일 성립한 해외 베트남 교민의 주택소유의 완화·확대를 위한 법률(No. 34/2009/QH12)에 따라 외국인 및 해외 베트남 교민의 주택소유를 완화·확대함으로써 주택수요 확충을 통한 주택시장 안정화를 꾀하고 있음(이에 대하여는 후술함)

## 2) 주택법의 적용범위 등

- 주택법의 적용범위는 주택소유, 주택개발, 주택사용관리, 거래 및 주택에 관한 국가관리이며(제1조), 그 적용대상은 주택소유, 사용관리, 주택에 관한 거래에 관련이 있는 조직, 개인 및 주택에 관한 국가관리 등임(제2조)

## 3) 주택소유권증서

- 종래 토지사용권증서와 별도로 주택소유권증서가 필요하였음
- 토지사용권증서와 주택소유권증서는 자원환경부동산국에서 발급하는데, 2009년 이를 통합하여 일원화함
- 이제는 주택소유권증서를 통합토지사용권 증서로 변경함

#### 4) 주택소유권증서 발급 절차 및 서류<sup>47)</sup>

##### ○ 주택소유권증서 발급신청서

- 각 서류 사본 1부 : 건설허가서, 주택 개발 프로젝트 승인 결정, 투자증명서. 토지사용권증서 혹은 토지에 관한 법률 규정에 따른 토지사용권에 관한 적법한 각종 서류 중 하나의 서류, 과거의 각 시기에 관할권을 가진 기관이 발급한 주택소유권에 관한 서류, 주택소유주가 택지소유주가 아니고 주택이 건설허가서 없이도 주택을 건설할 수 있는 구역에 건설된 주택인 경우에 대해서는 택지소유주의 서면합의동의서 사본, 주택매매 서류, 기증, 교환, 주택 청산, 화해 서류, 정의 주택, 자선 주택, 증여 결정 서류, 주택 상속에 관한 서류, 주택소유에 관한 법률 효력이 있는 법원의 결정 혹은 관할권을 가진 기관의 결정, 기타의 경우에 대한 마을동회, 지방도시 인민위원회(이하 면급 인민위원회라 칭함)의 확인 서류(건설에 관한 법률 규정에 따라 건설 금지 구역에 속한 주택은 제외함)

##### ○ 주택소유권증서 발급 절차 : 도시구역에서 주택소유권증서 발급 신청 서류 제출은 다음과 같이 규정함

- 조직은 성급 주택관리기관에 서류를 제출함
- 개인은 현급 주택관리기관에 서류를 제출함

##### ○ 농촌지역에서 주택소유권증서 발급 신청서 서류 제출은 다음과 같이 규정함

- 조직은 성급 주택관리기관에 서류를 제출함
- 개인은 면 인민위원회에 서류를 제출하거나 혹은 현급 주택관리기관에 직접 제출함

47) 호치민 코리아비즈니스센터 자료, 베트남 주택 개발을 위한 절차와 우리기업의 진출 방안 참조.

- 개인이 면 인민위원회에 서류를 제출하는 경우 적법한 서류를 충분히 접수한 날로부터 근무일수 5일 이내에 면 인민위원회는 서류를 현금 주택관리기관에 이첩할 책임이 있음
- 적법한 서류를 접수한 날로부터 30일 이내에 관할권을 가진 국가기관은 주택소유주에게 주택소유권증서를 발급하여야 하고, 주택소유주는 서류를 접수한 기관에서 주택소유권증서를 받음(다만, 다른 사람이 대신하여 받는 경우 마을 인민위원회가 증명한 주택소유주의 위임장이 있어야 함)
- 주택소유권증서를 받을 때 주택소유주는 주택법 15조에 규정된 증서 발급 신청서류에 있는 사본의 원본을 제출하여야 함

## 5) 주택개발방식

- 주택개발방식은 다음 4가지 방식으로 분류하고 있음(제33조)
  - 상업주택 : 조직, 개인이 시장의 수요에 따라 매매, 임대하기 위해 개발 투자를 하는 주택
  - 개인단독주택 : 개인이 건설하는 주택
  - 사회주택 : 국가 혹은 조직, 개인이 직업군인, 공무원, 공단 노동자 중 무주택자 및 그 밖의 대상자에게 임대 또는 임대·매입을 할 수 있도록 건설투자를 하는 주택
  - 공무주택 : 국가가 사업 요청에 따라 이동, 교체되는 간부, 공무원을 위해 건설투자하는 주택

## 6) 상업주택

- 상업주택은 조직, 개인이 시장의 수요에 따라 매매, 임대하기

- 위해 개발 투자를 하는 주택을 말함
- 베트남 국내 및 외국 각 경제구성원에 속한 조직, 개인은 모두 상업주택개발투자에 참가권이 있으며, 외국조직, 개인은 투자법 따라 투자증명서가 있어야 함
  - 상업주택의 개발에 투자하는 조직, 개인은 국가로부터 토지를 할당(교부), 임대 받아 사용하거나 다른 조직, 개인으로부터 토지사용권을 양수받아 사용할 수 있음
  - 상업주택개발에 소요되는 재원은 다음 각 형식으로 조달할 수 있음
    - 투자자의 자본
    - 합작자본, 다른 조직, 개인과 연결 자금
    - 신용조직의 차입자본
    - 주택을 매입, 임차하는 측의 선불금으로 받은 자금
    - 법률의 규정에 따른 그 밖의 자원
  - 상업주택의 매매, 임대 방식은 대금 일시불, 연불, 할부 지급 방식을 통해 실행함

## 7) 주택법시행령(Decree No. 90/2006/ND-CP)의 주요 내용<sup>48)</sup>

- 주택개발사업자는 사업추진에 필요한 투자금의 15% 이상을 보유하여야 함
  - 신도시 건설 관리규정에 관한 시행령(No. 02/2006/ND-CP)에서는 신도시 개발사업 투자자의 경우에 투자금의 20% 이상을 보유하도록 한 규정을 원용하였으나, 일반 주택 개발사

48) 외교통상부, 베트남 부동산건설시장 진출가이드(2007. 7), 81-82면.

업의 경우는 신도시 개발사업보다는 다소 완화된 것으로 보임

- 주택지개발 후보부지는 투자자 등록을 위해 일반에게 공개하여야 함
  - 등록한 투자자가 1인일 경우에는 등록한 자가 투자자로 선정되며, 2인 이상 투자자가 등록할 경우에는 경매를 거쳐 투자자를 결정함
  - 시 및 성 인민위원회는 주택개발 사업목록을 작성하여 외국 및 내국업체에게 공개하고 시공능력·시공경험·설계·건축·기술 및 환경기준 등 투자자 선정에 필요한 구체적인 기준을 제시하여야 함
  - 시 및 성 인민위원회가 사회주택부지를 지자체에 양도하도록 할지 여부를 결정하며, 사업자가 지자체에 당해 부지를 양도하는 경우에는 사전에 기반시설을 갖추어야 하고, 당해 부지에 대한 철거 및 기반시설 설치비용은 토지임대료나 토지사용료에서 공제함
- 베트남 정부는 장기 투자 목적으로 귀국하거나, 국익에 기여한 해외동포와 베트남에서 정기적인 활동을 하는 과학자, 정부로부터 귀국허가를 받은 해외동포들에 대해서는 기존 베트남 국민들과 같이 수량에 제한 없이 주택을 구매하거나 매각할 수 있고 상속할 수 있게 허용함
- 또한 위 시행령은 또한 베트남 귀국 후 6개월 이상 체류하는 해외동포들에게도 1채의 아파트나 주택을 구매할 수 있게 허용하고 있음

## 8) 주택소유권증서(House ownership certificate)의 발행과

**아파트판매계약서 양식에 관한 건설부 시행규칙  
(Circular No. 1/2009/TT-BXD, 2009. 2. 25)의 주요 내용<sup>49)</sup>**

- 허가받은 부동산거래소에 아파트에 관한 정보(유형, 위치, 면적 등)를 7일 이상 게재하여야 하고, 이와 동시에 사업에 관한 정보, 판매시기 및 주소 등에 관해 연속 3일 이상 당해 지역에서 발간되는 신문에 게재하고, 1회 이상 TV에 방영하여야 함
- 매도하고자 하는 아파트 수보다 매수하고자 등록한 사람이 많은 경우에는 입찰방식을 취하여야 하며, 아파트 판매계약서는 위 건설부 시행규칙(Circular No. 1)에 규정된 표준약관을 사용하여야 함(다만, 주택법 제93조에 따라 판매계약서에 대해 공증을 받거나 관계 기관의 확인을 받을 필요는 없음)
- 투자자는 아파트 사용승인 후 30일 이내에 아파트에 관한 기본서류를 작성하여 관계기관(아파트 소유권 발급기관)에 제출하여야 하며, 또한 아파트 판매계약서에 명시된 바에 따라 판매대금이 완납된 때로부터 30일 이내에 아파트 소유권증서의 신청서류를 작성하여 관계기관에 제출하여야 함

**9) 해외 베트남 교민의 주택소유의 완화·확대를 위한 법률(No. 34/2009/QH12)의 주요 내용**

- 2009년 6월 18일 성립한 해외 베트남 교민의 주택소유의 완화·확대를 위한 법률(No. 34/2009/QH12)에 따라 해외 베트남

---

49) 호치민 코리아비즈니스센터, 2009. 7. 9. 보고 참조.

남 교민(비엠크, Vietkieu)의<sup>50)</sup> 주택소유를 완화·확대함으로써 주택수요 확충을 통한 주택시장 안정화를 도모하고자 하는 바, 법률의 내용은 다음과 같음

- 주택법 제126조 개정 내용 : 주택을 소유할 수 있는 교민의 종류와 요건을 대폭 확대하되, 이들이 구입할 수 있는 주택의 수를 1채로 제한하고 통일함(다만, 교민의 종류에 따라 소유할 수 있는 주택의 종류도 달리함)
  - 베트남에서 3개월 이상 거주할 수 있도록 승인 받은 재외 베트남인은 주택을 소유할 수 있도록 함
  - 다만, 베트남에 투자한 재외 베트남인 등 국가에 기여한 자 이외의 재외 베트남인은 베트남에 거주하기 위해 1채의 단독 주택 또는 아파트를 소유할 수 있도록 제한함

개정 전	개정 후
제126조. 해외 거주 베트남인의 베트남에서 주택소유권 1. 베트남에서 장기 투자를 하기 위해 귀국한 해외거주 베트남인, 국가에 공을 세운 사람, 문화활동가 및 과학자로서 국가건설 사업에 이바지할 목적으로 베트남에서 일상적으로 활동을 하기 위해 귀국한 사람, 베트남에서 안정된 생활을 하도록 귀국 허가를 받은 사람 및 국회상무위원회가 베트남에서 주택소유를 규정할 각 대상자는 베트남에서 주택을 소	제126조. 해외 거주 베트남인의 베트남에서 주택 소유권 1. 아래에 해당되고 베트남 당국에 의해 3개월 이상 거주할 수 있는 비자를 발급받은 해외거주 베트남인은 베트남에서 주택을 소유할 수 있다. (a) 베트남 국적을 가진 사람 (b) 다음에 해당하는 베트남 원적을 가진 사람 : 베트남에 직접 투자를 하기 위해 귀국한 사람, 국가에 기여하는 업무에 종사하는 사람, 과학자·문화활동가, 베트남 정부가 필요한

50) 약 300만명으로 추산되는 해외 거주 베트남 교민을 지칭하는 비엠크의 상당 수가 베트남의 통일과정에서 미국 등으로 망명한 사람들로, 이들이 해외생활에서 벌어들인 외화를 본국에 있는 친인척들에게 송금한 액수가 베트남 달러 공급량의 상당부분을 차지하고 있기 때문에 베트남 정부도 이들을 겨냥기 위해 많은 노력을 경주하고 있다고 한다.



<p>유할 수 있다.</p> <p>2. 본조 제1항에 규정한 대상에 속하지 않는 해외거주 베트남인이 귀국하여 거주기간 6개월 이상을 허가 받은 사람은 개인 단독주택 한 채 또는 아파트 한 채를 소유할 수 있다.</p>	<p>특별기술을 보유하고 베트남에서 활동하는 자, 배우자가 베트남 내 사는 사람</p> <p>2. 베트남 원적을 가진 사람으로서 1(b)에 규정되지 않고 베트남 관계당국에 의해 비자면제를 받았으며 3개월 이상 베트남에 거주할 수 있도록 허가를 받은 경우에는 단독주택 한 채 또는 아파트 한 채를 소유할 수 있다.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

○ 토지법 제121조(베트남 내의 주거용 토지사용권이 부착된 주택구입을 허가받은 해외 베트남 교민의 권리와 의무) 개정내용은 다음과 같음

- 재외 베트남인의 주거용 토지사용권이 부착된 주택을 소유할 수 있는 권한을 부여함
- 소유한 주거용 토지사용권을 이전, 담보제공, 임대권한을 부여함

개정 전	개정 후
<p>제121조. 베트남 내의 주거용토지 사용권이 부착된 주택구입을 허가받은 해외거주 베트남인의 권리와 의무</p> <p>1. 다음과 같은 경우에 해외거주 베트남인은 베트남 내 주거용 토지사용권이 부착된 주택을 구입할 수 있다.</p> <p>(a) 베트남 내의 투자기간동안 장기간 투자를 위해 귀국했거나 주택구입을 원하는 사람</p> <p>(b) 국가에 역사적 공헌을 한 사람</p>	<p>제121조. 베트남에서 주거용 주택을 소유하는 해외 거주 베트남인의 주거용 토지사용에 있어 권리 및 의무</p> <p>1. 주택법 제126조에 따라 주택을 소유할 수 있는 해외거주 베트남인은 주거용 토지사용권이 부착된 주거용 주택을 소유할 권리를 가진다.</p> <p>2. 주거용 토지사용권이 부착된 주거용 주택을 소유하는 해외거주 베트남인은 아래의 권리와 의무를 지닌다.</p>

<p>(c) 국가건설에 기여하기 위해 베트남 내에서 정기적으로 활동하기 위해 귀국하기를 희망하는 문화활동가와 과학자</p> <p>(d) 베트남 내에서의 안정적인 삶을 위해 귀국을 원하는 사람</p> <p>(e) 국회상무위원회에 의해 규정된 그 밖의 다른 경우</p> <p>2. 베트남 내의 주거용 토지사용권이 부착된 주택을 구입하는 해외거주 베트남인은 다음과 같은 권리와 의무를 가진다.</p> <p>(a) 이 법 제105조와 제107조에 규정된 권리와 의무</p> <p>(b) 본 조 제1항에서 규정한 경우인 기관, 개인, 가정, 해외거주 베트남인에게 주거용 토지사용권이 부착된 주택의 매매</p> <p>(c) 베트남 내에서 운영이 허가된 신용기관에서 주거용 토지사용권이 부착된 주택의 저당</p> <p>(d) 민법의 조항에 따라 본조 제1항에서 규정한 경우인 가정, 개인, 해외거주 베트남인에게 주거용 토지사용권이 부착된 주택의 상속. 만약 상속자가 본 조 제1항에서 규정되어 있지 않은 해외거주 베트남인이거나 해외 개인인 경우 그들은 그 상속의 가치를 누릴 권한이 있다.</p> <p>(e) 이 법 제110조 제2항 제c호의 규정에 따라 주택을 무료로 증여, 국가와 주민공동체에 거주지 사용권이 부착된 주택의 증여나 기부, 본 조 제1항에서 규정한 경우인 경우 가장,</p>	<p>(a) 2003 토지법 제105조와 제107조에 규정된 권리 및 의무</p> <p>(b) 베트남 국내인 또는 베트남에서 주택을 소유할 수 있는 권한이 있는 해외거주 베트남인에게 주택을 매도, 증여, 상속, 이전하는 경우, 국가나 공공조합에 기부하는 경우, 주거용 주택사용권을 양도할 권리. 단, 증여나 상속할 경우 수증자나 피상속인이 주택을 소유할 권리가 없을 경우에는 주택에 상응하는 가치에 권리가 있다.</p> <p>(c) 주거용 토지가 부착된 주거용 주택을 담보로 제공하고 베트남에서 영업을 인가된 금융기관으로부터 대출을 받을 권리</p> <p>(d) 베트남 토지회수법에 의해 국가로부터 보상받을 권리</p> <p>(e) 주거용 토지가 부착된 주거용 주택을 임대하거나 타인에게 관리하도록 할 권리</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

개인, 해외 거주 베트남인에게 거주  
지 사용권이 부착된 주택의 기부나  
증여

## 10) 외국인의 주택소유제도

Q : 외국인이나 외국법인이 베트남에서 부동산을 직접 구입할 수 있는가?

A : 2009年 베트남 정부는 외국인의 부동산 구입에 관한 신법을 발령하였다. 그리고 6월에 재외 외국인의 부동산 구입에 관한 요건이나 절차를 정한 시행령이 공포되었다. 이에 따라 베트남에 주재하는 외국인, 외국기업이 일정한 조건 하에 주택을 구입하여 소유할 수 있게 되었다. 조건을 요약하면, 베트남에서 투자허가를 받아 활동하는 외국투자기업 및 그 기업에서 근무하는 임원이나 사원은 본인이 1년 이상 거주하는 것을 조건으로 한 채의 주거를 구입하여 소유, 양도, 상속할 수 있게 되었다. 그러나 외국에 살고 있는 외국인이나 외국 조직에게는 문호를 개방하지 않았다.

Q : 외국인이 합법적으로 걱정없이 부동산투자를 할 수 있는 방법은 무엇인가?

A : 외국에 살고 있는 외국인은 베트남 부동산을 직접 구입할 수 없다. 따라서 베트남의 부동산투자회사를 통하여 간접투자를 하는 방법밖에 없다. 외국 투자자는 투자회사에 자금을 맡기고, 투자회사가 부동산 자산을 취득하여 운용하게 된다.

### ◇ 외국인의 주택구매 및 소유에 관한 결의(Resolution No. 19/2008/NQ-QH12)

- 베트남 국회는 2008년 6월 3일 외국인의 주택구매 및 소유에 관한 결의(Resolution No. 19/2008/NQ-QH12)를 통과시켰는

데,<sup>51)</sup> 2009년 1월 1일부터 시험적으로 5년간 시행함(다만, 효력이 종료한 뒤에도 외국인인 주택소유증명서에 기재된 기간까지 주택을 사용할 수 있음)<sup>52)</sup>

<주요 내용><sup>53)</sup>

외국인(법인)의 범위	조건	소유기간 등
개인 투자자(직접투자에 한함) 또는 외국법인의 대표	1년 이상 거주허가를 받아 베트남에 살고 있으면서, 외교적인 면책특권을 가지고 있지 않은 것	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 아파트 1채만 소유 가능</li> <li>- 주택소유권증서 발급일로부터 최대 50년</li> <li>- 소유기간 만료일로부터 12개월 이내에 처분(매각, 기부 등)해야 함</li> <li>* 동기간 내 처분하지 못할 경우 주택소유권증서가 회수되거나 당해 주택을 사용하지 못하게 됨</li> </ul>
베트남에 공헌한 자로서 국가주석으로부터 훈장을 받거나 총리에 의해 결정된 자		
석사 이상 학위자로서 베트남이 필요로 하는 분야의 지식과 기술을 가지고 사회, 경제 분야에서 근무 중인 자		
베트남인과 결혼한 자		
부동산사업 법인을 제외한 외국계 법인으로서 임직원을 위한 주택이 필요한 법인	투자허가서를 가지고 있을 것	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 투자허가서 기간 동안 복수의 아파트 소유 가능</li> <li>- 투자허가서상 기간종료, 법인청산 등의 경우 투자법, 회사법 등 관련 법령에 의거 주택이 처리됨</li> </ul>

51) 베트남은 1986년 Doi Moi 정책을 채택할 때까지 계획경제체제를 유지하였으며, 국가 주도에 의한 주거문제 해결수단으로 공공임대주택의 공급과 관리비 보조를 하였는바, 현재까지도 광범위하게 남아 있는 5층 이하 노후 아파트는 국가재원으로 건설되어 공무원, 군인, 저소득 근로자 등에게 공급된 것인데, 이러한 임대주택은 1994년부터 기존 임차인에게 시장가격보다 낮은 가격으로 매각되기 시작하였지만(1994. 7. 5. 공포된 Decree No. 61/1994/CP), 위와 같은 상황의 주택정책에 있어서 외국인을 충분히 고려할 여지가 없었다.

52) Pilot Scheme Permitting Foreign Organizations and Individuals to Purchase and Own Residential houses in Vietnam.

53) 주베트남 대사관 홈페이지 참조.

- 주택소유기간은 주택소유증명서를 발급받은 날로부터 최장 50년간임
- 외국인이 주택을 구입·소유할 수 있는 것은 투자법에 따라 베트남에서 직접투자활동을 하는 자, 정부로부터 훈장을 받은 자, 수상의 결정에 의해 베트남에서 특별한 공헌을 인정받은 자, 석사 이상의 학위 소지자로 사회-경제 부문에 종사하고 있으며, 베트남이 필요로 하는 특별한 지식과 기술을 보유하고 있는 자, 베트남인과 결혼한 외국인, 외국투자기업(부동산 사업을 제외)이 사원용으로 주택을 구입하는 경우에 한정됨
- 또한, 외국인이 아파트 구입 자격을 갖추기 위해서는 베트남에 1년 이상 거주하여야 함
- 외국인에 대한 주택 소유 허용은 그 상세한 내용을 살펴보면, 자격 조건이 까다로우며 재산권 행사가 제한되어 있는 측면이 강함.
- 따라서, 베트남 투자시 비용측면에서 베트남이 모든 부분에서 저렴하다는 선입견은 버려야 하며, 현 시세에 맞는 세밀한 비용계산이 필요함<sup>54)</sup>

◇ Decree No. 51/2009/ND-CP : 위 Resolution No. 19/2008/NQ-QH12를 구체화한 시행령

- 위 2008년 국회 결의(Resolution No. 19/2008/NQ-QH12) 가운데 해석상 논란이 있거나 국회 결의에서 위임된 사항을 보다 구체화한 시행령(Decree No. 51/2009/ND-CP)이 2009년 6

---

54) 베트남 뉴스, CBRE Vietnam, 코리아비즈니스센터  
([http://www.kotra.or.kr/wps/portal/tradesite?site\\_cd=01005&site\\_gubun\\_cd=1039122](http://www.kotra.or.kr/wps/portal/tradesite?site_cd=01005&site_gubun_cd=1039122)).

월 3일 공포됨<sup>55)</sup>

- 시행령은 총 4개의 장, 15개의 조항으로 구성되어 있는데, 이 중 제1장이 일반 규정(총칙)에 관한 내용으로, 일반규정에서는 시행령의 적용 범위 및 적용 대상, 용어의 정의 및 금지 행위에 대하여 규정하고 있음<sup>56)</sup>
- 적용 대상과 관련하여, 그 대상은 위 Resolution No. 19/2008/NQ-QH12 제2조에서 규정하고 있는 외국인과 외국 투자법인이라는 점을 명시하면서, 이러한 적용 대상자가 베트남 내에서 주택을 매수하고 소유하기 위한 자격이나 필요한 요건을 충족하기 위하여 어떠한 서류를 준비하여야 하는가에 대하여는 제5조 이하에서 상세히 규정하고 있음
- 제4조에서는, ① 관련 서류의 위조 행위, ② 외국인의 거주 및 이주가 제한 또는 금지 지역의 아파트 매매나 주택의 상업적 개발을 위한 프로젝트의 아파트 빌딩 가운데 아파트가 아닌 부분을 매매하는 행위, ③ 부동산 거래소를 통하지 않고 아파트를 거래하는 행위, ④ 베트남에 거주하는 동안 한 채의 아파트만을 소유하는 것이 허용되는 경우 그 이상의 아파트를 소유하는 행위, ⑤ 주거 목적이 아닌 다른 목적이거나 임대를 하기 위하여 아파트를 매매하는 행위, ⑥ 베트남 법에 위반하여 주택을 해체, 개량 또는 보수하는 행위, ⑦ 위 Resolution No. 19/2008/NQ-QH12 및 다른 베트남 법에 의해 허가되지 않은 주택 거래 및 다른 주택 거래를 하는 행위

---

55) Guiding a number of articles of the National Assembly's Resolution No. 19/2008/QH12 of June 3, 2008, on pilot permission for foreign organizations and individuals to purchase and own houses in Vietnam.

56) 김용욱 변호사의 베트남 외국인 주택소유법에 대한 글에서 인용함.  
<http://www.chaovietnam.co.kr>.

를 금지하는 행위로 규정하고 있으며, 이를 위반한 경우에 위반자의 책임에 대하여 제12조에서 규정을 하고 있음

○ 시행령 제2장에서, 베트남에서 아파트를 매수하여 소유하기 위한 조건을 충족하고 자격을 증명하기 위한 구체적 서류에 대하여 규정하고 있음

- 우선, 외국인 개인의 경우, 위 Resolution No. 19/2008/NQ-QH12 제2조 제1항부터 제4항에서 ① 투자법에 따른 직접 투자를 한 외국인과 베트남 기업법에 따라 베트남에서 영업 중인 기업(외국투자기업, 베트남 내국 기업 불문)에서 경영직을 맡은 외국인, ② 베트남 대통령(President)으로부터 베트남에 기여한 공로가 있어 훈장을 수여 받은 외국인과 수상의 결정문에 기술된 바와 같은 특별한 공로가 인정된 외국인, ③ 베트남 사회경제분야에 종사하면서 대학졸업 이상의 자격과 베트남이 필요로 하는 기능을 가진 외국인, ④ 베트남인과 결혼한 외국인이 주택을 구입하여 소유하는 것이 가능하다고 규정하면서 이와 함께 베트남에 1년 이상 거주할 수 있는 허가가 필요하고 위 요건에 해당함을 증명할 서류가 필요하다고 규정하였지만, 이러한 자격 요건을 충족하는 증명하기 위해서 어떠한 서류를 준비하여야 하는지에 대해서는 상세히 기술하고 있지 않았는데, 시행령에서는, 베트남 내에서 주택을 구입, 수증, 상속으로 인하여 소유권을 취득하고자 하는 외국인 개인이 그 자격을 증명하고 요건을 충족하였음을 확인하는 서류로서 무엇을 준비하여 제출하여야 하는지에 대하여 규정하고 있는데, 자격을 증명하는 서류로서 모든 대상자가 여권 또는 여권을 대체할 만한 母國 정부에서 발행한 서류가 있어야 함을 규정하고 있음

- 이와 함께 투자법에 따라 직접 투자를 한 외국인의 경우, 투자증명서나 이에 상응하는 서류에 1년 이상 유효한 거주기간을 가진 당사자의 성명이 기재되어 있거나, 현재 베트남에서 운영 중인 회사의 운영위원회의 구성원임을 증명하는 서류가 필요하다고 규정하고 있음
- 베트남 기업법에 따라 설립되어 현재 운영 중인 회사의 대표이사나 이사, 부이사 또는 자회사의 대표나 부대표로 고용된 외국인의 경우, 이와 관련된 계약서나 회사가 당사자를 그러한 경영직에 임명하였다는 결정서를 제출하여야 하는데, 이러한 서류는 베트남어로 작성된 것이어야 함
- 베트남에 대한 공로가 인정된 외국인의 경우, 베트남국에서 수여한 훈장 또는 메달이 있어야 하고, 특별한 공로가 인정된 외국인의 경우 그와 같은 특별 공로에 대하여 베트남 정부 부처급 관련 기관에서 발행한 증명서가 있어야 하며, 이러한 증명서는 심사를 위해 건설부에 보내지고 허가서를 취득하기 위해 총리실에 제출되게 됨
- 경제, 과학, 기술, 환경, 교육 및 훈련, 문화, 정보, 스포츠 및 체육 교육, 의학 및 보건, 사회 분야에서 일하거나 변호사로 일하기 위해 베트남에 입국한 외국인의 경우, 상응하는 베트남이나 외국기관의 자격 증명서 또는 대학이나 그 이상급의 교육기관에서 받은 학위자격증을 가지고 있어야 하며, 이와 함께 베트남 관련 부처에서 발급한 고용허가서나 베트남 관련 부처에서 발행한 베트남 전문 분야 개업 증명서 가운데 하나를 제출하여야 함
- 특별한 기술이 있는 외국인의 경우, 자신이 가진 기술과 경험에 대해 베트남의 협회, 직업협회 또는 관련 부처에서 발행



한 증명서가 있어야 하며, (법이 요구하는 경우) 베트남 관련 부처에서 발급한 그 전문분야의 개업증명서 또는 관련 부처에서 발급한 고용허가서를 제출하여야 함

- 베트남 국민과 결혼한 외국인의 경우, 베트남이나 외국기관에서 발급한 혼인증명서를 가지고 있어야 하며, 이와 함께 베트남 국민인 배우자의 여권 또는 거주증과 신분증이 필요함

- 다음으로 외국인 개인이 베트남에서 주택을 구입하고 소유하기 위한 요건을 충족하는 문서로 영구 또는 임시 거주증 또는 베트남 공안부 산하의 이민국에서 발행하는 12개월 이상의 거주허가증이 필요하다고 규정하면서, 다만 외국의 외교관과 영사관 직원 및 베트남 내 국제단체의 대표사무소에 관하여 규정하고 있는 1993. 8. 23.자 국회상임위원회 규정에서 정하고 있는 외교관이나 영사의 면책특권을 가지고 있는 사람은 이에 해당되지 아니함을 밝히고 있음

○ 위 Resolution No. 19/2008/NQ-QH12 제2조 제5항에서는 외국투자법인(부동산 사업법인 제외)의 경우, 직원의 주거 목적을 위해 법인 명의로 주택을 소유하는 것이 가능하도록 규정하고 있는데, 시행령은 제6조에서 주택을 매수하여 소유하기 위한 자격 및 요건 충족과 관련하여 외국투자법인의 경우, 현재 베트남에서 운영을 하고 있으면서 베트남 관련기관에서 발행한 유효기간이 1년 이상 남아 있는 투자증명서를 보유하고 있어야 하는 것으로 규정하고 있음

○ 주택소유권증서의 발급에 있어서 매도인, 증여자 또는 유증자의 소유권을 증명하는 서류에 대하여는 제7조에서 규정하고 있음

- 우선, 제1항에서는 상업용 주택의 개발에 관한 부동산 기업

프로젝트하의 아파트(condominium apartment)를 구입하고자 하는 경우(동 아파트가 이미 사용이 가능한 상태에 있거나 장래에 사용 가능한 상태인 경우를 포함), 매도인은 ① 상업용 주택의 개발을 위한 프로젝트를 승인하는 관련 부처의 결정서, ② 관련 부처가 동 기업에게 발급한 토지 임대 계약서 또는 토지 할당 결정서 또는 토지 사용권 증명서, ③ 매매되고 있는 아파트의 평면도면, ④ 매도인인 기업이 만든 아파트의 관리 및 사용에 관한 규정을 포함한 아파트 인도 서류가 필요하다는 점을 규정하고 있음

- 제2항에서는 상업용 주택의 개발을 위한 프로젝트의 사용, 가능한 아파트를 사거나 증여받거나 상속받는 경우, 동 아파트는 사용가능한 상태에 있어야 하며, 도시 주택소유권과 도시 주거용 토지사용권에 관한 1994년 7월 5일 제정된 Decree No. 60/CP 또는 주택법에 따라 발급된 주택소유권과 주거용 토지사용권 증명서 또는 주택소유권증명서와 건축물소유권증명서에 관한 2005년 7월 15일 제정된 Decree No. 95/2005/ND-CP에 따라 발급된 주택소유권 증명서, 2003년 토지법에 따라 발급되고 그 지상에 주택이 있다고 기록된 토지사용권 증명서가 있어야 함

○ 주택 소유 및 주거용 토지 사용권을 발급받기 위해 필요한 서류에 대해서는 제8조에서 규정하고 있음

- 신청자는, ① 본 시행령 부록 2에 첨부된 표준 양식에 따라 베트남어와 영문으로 된 신청서, ② 베트남 법에 따라 아파트를 매매하거나 증여받거나 상속받은 계약서의 원본(부동산 사업 영위 기업으로부터 매입하는 경우 계약서를 공증 받을 필요는 없으나, 사용 가능한 아파트를 매입 또는 증여받는 경

우에는 당해 계약서를 공증 받아야 함), ③ 외국 여권의 공증 사본과 본 시행령의 제5조 제1, 2항과 제6조, 제7조 제1항의 a, b에서 명시된 서류 중의 하나(다만, 여권의 공증사본이 없는 경우, 신청서 제출시 비교확인을 위해 원본을 제출하여야 하며, 전문성을 증명하는 서류와 외국기관이 발행한 결혼증명서는 반드시 베트남어로 번역되어야 하고, 이는 공증이 필요하며, 이를 제외한 나머지의 경우의 신청서류는 시행령 제5조와 제7조에서 규정하고 있는 관련 서류의 원본이 필요함), ④ 부동산 사업을 영위하는 기업으로부터 아파트를 매입하는 경우, 그 절차는 부동산 거래소를 통하여 진행되어야 하는바, 부동산 사업법에 규정된 부동산거래소에서 아파트매매에 따른 절차가 이루어졌음을 증명하는 서류의 원본, ⑤ 법에 따른 등록비와 세금을 납부한 영수증(이 경우, 등록비와 세금은 베트남 국민과 동일하게 적용됨)을 구비하여야 함

**APPLICATION FORM FOR THE GRANT OF HOUSING OWNERSHIP  
CERTIFICATE**

To: Provincial People's Committee <sup>(1)</sup>.....

Name of applicant:..... Nationality:.....

Passport number:..... issued on date.....month.....year.....

Place of issuance:.....

Permanent residence (temporary residence) at:.....

Representative of the company (in case of the company's application for the grant of certificate).....

Request for the grant of housing ownership and land use rights certificate in accordance with the regulations of Decree No.:.....2009/ND-CP for the following individuals (or company) that is in the name of the owner:

Apartment address:.....

Apartment's floor area:.....m<sup>2</sup>. Floor number:.....

Housing structure<sup>(2)</sup>.....

Grade, category of house:.....

Year of construction:.....

Papers are enclosed with the application form (should be clearly written that it is the original or the duplicate)

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....
- 5.....
- 6.....
- 7.....

I assure that I am not a beneficiary of any preferential rights, foreign affairs or consular exception in accordance with the regulations of Vietnam laws and haven't owned housing in Vietnam.

I commit that my declaration in this application form is correct and I fully execute all financial obligations in accordance with the regulations of the Government of Vietnam and take full liability to the competent authority for the above declaration.

	....., date.....month.....year.....
	Applicant
	(Signature, full name, stamp requested for organization)

Note:

1. Write name of the provincial People's Committee where the apartment is purchased or sold.
2. Clearly write 5 factors of the house structure: skeleton of building, column, floor, wall, and roof. For example: skeleton of building, column, floor, and roof are in concrete; brick wall.

## 5. 부동산사업법(LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN)

### 1) 부동산사업법의 의의

- 부동산개발이 수반된 투자활동을 하기 위해서는 2005년 주택법 이외에 2006년 부동산사업법(Law on Real Estate Business)<sup>57)</sup> 이해할 필요가 있음
- 2007년 1월 1일부터 시행되고 있는 부동산사업법의 제정 배경은 다음과 같음
  - 베트남은 사회주의 국가로서 토지소유권이 국가에 있고, 개인은 토지사용권을 일정 기간 보유할 수 있는 바, 1993년 토지법이 제정되기 전에는 토지사용권 거래를 금지하였음
  - 그러나 1993년 이전에도 토지사용권의 비공식적인 거래가 빈번히 이루어졌고, 그 전통이 지속되어 1993년 이후에도 정부의 통제를 받지 않는 토지사용권 등 부동산 거래가 대부분을 차지하여 세금탈루, 사기계약, 사회적 약자보호문제 등의 부작용이 노출됨
  - 또한, 당시 세계무역기구(WTO)가입을 앞두고 있는 등(2007년 베트남은 WTO 정식회원국이 됨) 국제사회와의 관계가 긴밀해지면서 외국인투자를 적극 유치하기 위해서는 부동산제도를 선진화하고 투명화할 필요가 있음을 인식함
- 부동산사업법은 매매나 임대를 목적으로 하는 부동산 투자에 관한 것, 부동산중개업, 부동산 감정, 부동산컨설팅, 부동산경매, 부동산에 관한 광고, 부동산의 운용 등을 규제하고 있음

---

57) No. 63/2006/QH11. 부동산경영법, 부동산영업법이라고도 번역한다.

## 2) 부동산사업법의 구성

- 토지법 및 주택법의 시행 후 토지사용권 및 주택의 매매, 임대 등 부동산사업이 본격적으로 발달하기 시작함에 따라 이를 규제할 필요성이 생겼고, 이에 따라 부동산사업법은 부동산사업에 관련된 조직 및 개인의 권리와 의무, 그리고 거래행위 자체에 대한 규제를 주요 내용으로 하고 있음
- 부동산사업법은 제1장 총칙, 제2장 주택, 건설공정, 사업, 제3장 토지사용권 사업, 제4장 부동산 서비스 사업, 제5장 부동산 사업 계약, 부동산 서비스 사업 계약, 제6장 부칙 등 총 6장 81개 조문으로 이루어짐

<부동산사업법의 구성>

제1장	총칙	제1조 - 제17조
제2장	주택, 건설공정, 사업	제18조 - 제37조
제3장	토지사용권 사업	제38조 - 제43조
제4장	부동산서비스 사업	제44조 - 제66조
제5장	부동산 사업계약, 부동산서비스 사업계약	제67조 - 제79조
제6장	부칙	제80조 - 제81조

- 2007년 10월 15일 성립한 부동산사업법을 시행하기 위한 시행령(Decree/153/2007/ND-CP)가 있고,<sup>58)</sup> 이 시행령에 대한 구체적인 사항을 규정한 시행규칙(Circular 13/2008/TT-BXD)이 있음(그 내용은 후술)<sup>59)</sup>

58) Decree 153/2007/ND-CP of the Government on detailed regulations and guidance implementing the Law on Real Estate Business.

59) Circular of the Ministry of Construction 13/2008/TT-BXD guiding the implementation of some of the contents of Decree No. 153/2007/ND-CP dated October 15, 2007 of the

### 3) 부동산사업법의 내용

- 부동산사업법의 적용범위는 다음과 같음(제1조)
  - 베트남에서 부동산 사업활동, 부동산 사업활동을 하는 조직, 개인의 합법적인 권리 및 의무
  - 부동산 사업에 관련이 있는 부동산 거래
- 선급, 할부, 연불 형식에 따른 부동산 매매 및 양도를 인정함
- 주택, 건설공정 투자, 매매, 임대, 임차-매입에 대하여 규정함
- 토지사용권의 인프라투자, 양도, 임대에 대하여 규정함
- 부동산 서비스업에 대해서 규정함
- 부동산사업 및 부동산서비스업에 대한 계약에 포함될 사항을 규정함

### 4) 부동산사업활동

- 부동산 사업활동(real estate business activities)을 부동산사업(real estate business) 및 부동산서비스업(real estate business service)으로 구분함(제4조 제1호)
  - 부동산사업은 이익을 목적으로 부동산 매각, 양도, 임대, 재임대, 임대-매입을 하기 위한 부동산 건축, 매입, 양도 인수, 임차, 임차-매입에 투자자본을 투입하는 것을 말함(같은 조 제2호)
  - 부동산서비스업은 부동산 사업 및 부동산 시장을 조성하는 활동으로, 부동산 중개, 가격결정, 부동산거래소, 부동산 자문,

---

Government providing detailed regulations and guidelines implementation of the Law of Business Property.

부동산 경매, 부동산 광고, 부동산 관리서비스를 말함(같은 조 제2호)

- 부동산 사업활동을 하기 위해서는 다음 원칙을 준수하여야 함(제5조)
  - 부동산 사업활동을 하는 조직 및 개인은 법 앞에 평등하며, 법률 규정에 위배되지 않는 계약을 통해 부동산 사업활동에 참가하는 각 측의 권리 및 이익을 존중함에 입각하여 자유롭게 합의할 수 있음
  - 사업에 들어가는 부동산은 부동산사업법의 규정 및 관련 법률의 그 밖의 규정에 따른 조건을 충분히 구비하여야 함
  - 부동산 사업활동은 공개적이고 투명하여야 함
- 거래대상이 되는 부동산은 건설법상에 따른 각종 종류의 주택과 건물, 토지법에 따라 시장에서 거래할 수 있는 토지사용권 및 정부가 지정한 부동산임(제6조)
- 부동산사업을 수행하는 단체나 개인은 기업법에 따른 기업이나 협동조합법에 따른 협동조합을 설립하여 부동산사업법에 따른 등록을 하여야 하며, 개인은 부동산 중개업만 할 수 있고, 이 경우에 등록하여야 함(제8조)
- 정부는 부동산사업활동에 대한 관리를 하는데, 건설부(Ministry of Construction)는 전체적인 책임을 지고, 다른 국가기관은 이에 협조하며, 인민위원회는 해당 지역 안에서 부동산사업에 대한 관리·책임을 짐(제13조)
- 부동산사업투자자는 수요자와 계약을 통해서 선급금을 받을 수 있는데, 선급금은 여러 번에 걸쳐서 받을 수 있으나, 첫 번째 선급금은 인프라건설이 완비된 후에 수령이 가능함(제



14조)

- 선급금을 받은 부동산사업투자자는 부동산을 개발하는 데만 선급금을 사용하여야 하며, 예정된 날짜보다 주택이나 건물의 인도가 늦어진 경우에는 지체된 기간에 해당하는 기간만큼 상업은행의 대출이자율로 배상하여야 하며, 또한 수요자가 선급금 납입을 지체한 경우에는 수요자는 연체이자를 지급하여야 함

## 5) 주택 등의 임대차사업

- 현재 지어진 주택이나 건물에 대해서만 임대차가 가능함(제28조 제1항)
- 임대차사업을 하는 단체나 개인은 부동산중개소(real estate trading floor)를 통하여야 함(동조 제2항)
- 임대차는 부동산사업법 그 밖의 관련 법률에 따른 계약에 의해 효력이 생긴(동조 제4항)

## 6) 외국단체 및 개인의 부동산사업

- 베트남 법인 및 개인, 외국 법인 및 개인의 사업활동 범위를 구분하고 있음
  - 외국법인 및 개인은 할 수 없고, 베트남 법인 및 개인만이 할 수 있는 사업(제9조)
    - 매각, 임대, 임대-매입을 하기 위한 주택, 건설공정 매입
    - 재임대를 하기 위한 주택, 건설공정 임차
    - 양도, 임대를 하기 위한 토지사용권 양도인수, 인프라

공정에 투자, 재임대를 하기 위한 인프라가 되어 있는 토지사용권 임차

- 외국법인 및 개인이 할 수 있는 사업(제10조)
  - 매각, 임대, 임대-매입을 하기 위한 주택, 건설공정 건축 투자
  - 인프라가 되어 있는 토지를 임대하기 위해 임차한 토지상에 인프라 공정투자 및 토지개조에 투자
  - 부동산서비스업
- 부동산사업법에 의하면, 외국 단체 및 개인은 베트남 내에서 부동산 개발시장(Primary market)에의 참여만이 허용되고, 유통시장(Secondary market)에의 참여는 허용되지 않음
- 다만, 부동산 중개, 감정평가, 중개소 설립, 자문, 경매, 광고, 관리 등 부동산서비스업은 할 수 있음
- 다만, 내국인과는 달리, 판매 또는 임대목적으로 하는 주택 및 건물의 매입, 재임대를 목적으로 하는 임대를 하는 부동산업은 할 수 없음.
- 즉, 외국투자자는 부동산 개발을 통한 자본의 투자가 없으면 베트남 부동산 시장에 참여할 수 없고, 이는 베트남 주택시장의 경우에도 마찬가지임
- 투자법상 부동산사업은 조건부 투자 분야임

부동산개발은 조건부 프로젝트에 속한다. 조건부 프로젝트라고 하더라도 투자허가의 신청 및 발급기관은 변함이 없으며, 부동산개발의 경우 그 성격상 모든 경우에대상부지가 속한 시성 계획투자국이 된다. 그러나 실질적으로 여러 정부부처 및 인민위원회 산하 기관의 협의와 승인이 필요하다. 즉, 계획투자국은 투자신청을 접수하여 관계 기관과 협의를 거친

뒤, 모두 승인된 경우 투자허가서를 발급하게 된다. 절차는 일반 프로젝트와 마찬가지로 필요한 서류를 가지고 시성 계획투자국에 신청을 하면 되지만, 보통은 그 전에 토지의 용도, 도시개발계획 등을 검토한 뒤, 인민 위원회로부터 사업과 관련된 가승인을 받음으로써 시작하는 경우가 많으며, 이후 허가를 위한 필수조건 가운데 중요한 것이 현 토지사용권자와의 토지사용권 이전을 위한 가계약서이다. 주의할 점은 토지의 용도와 도시 계획개발이 현재 하고자 하는 프로젝트와 부합하는지 여부를 살피는 것이다.<sup>60)</sup>

#### <주택개발사업과 토지임대료><sup>61)</sup>

글로벌 금융위기가 회복되면서 베트남에서도 투자가 활성화될 것이고 부동산 자산 가격은 지속적으로 상승하며 한국인에게 있어 베트남 부동산 사업은 여전히 관심의 대상이 될 것이다. 구체적으로 토지확보 등의 노력을 기울이면서 2~3년 후 분양을 목적으로 베트남 내에서 주택개발사업을 추진하고자 할 때, 베트남에서의 주택개발사업과 토지임대료 등과 관련하여, ① 베트남에서 기존의 주택을 매입하여 재매각하는 등의 방법으로 주택사업을 하는 경우에는 별도로 토지를 확보하는 노력이 필요하지 않을 것으로 보이는데, 이러한 사업모델이 가능한 것인지, ② 외국인이 베트남에서 토지사용권을 취득하여 주택개발을 하는 방식에는 어떤 것이 있는지, ③ 외국인 100% 지분을 가지고 주택사업을 하고자 하는 경우에는 토지임대료 납부 방식이 어떤 것인지, ④ 그리고 토지임대료 그 밖의 토지 관련 비용의 납부시기는 어떻게 되는가.

○ 외국인과 부동산개발시장 : 베트남 부동산사업법에 의하면, 외국인은 베트남 내에서 부동산개발시장(Primary market)에서의 참여만이 허용되고, 유통시장(Secondary market)에의 참여는 허용되지 않는다(부동산

60) KOTRA, 베트남 투자 A to Z(2008. 7), 37-38면면.

61) <http://www.chaovietnam.co.kr>(짜오베트남 사이트)에서 검색한 이흥배 변호사의 글이다.

서비스업은 별도). 즉, 외국인은 부동산개발을 통한 자본 및 시간의 투자가 없으면 베트남 부동산시장에 참여할 수 없고, 이는 베트남 주택시장의 경우에도 마찬가지이다. 따라서 베트남에서 주택사업을 하고자 할 때, 기존 주택을 매수하여 재매각하거나 기존 주택을 매수하여 임대하는 등의 사업을 추진하는 것은 원칙적으로 불가능하다. 주택개발시장에 참여하여야 하고, 토지사용권 취득단계를 포함한 부동산개발절차에 대한 이해가 필요하다.

○ 주택사업과 토지사용권 : 외국인이 베트남에서 회사를 설립하여 주택개발 및 분양사업을 하는 경우, 토지사용권을 취득하는 방식은 크게 2가지로 나누어볼 수 있다. 첫 번째는 베트남 정부와 토지임대계약을 체결하여 토지임대를 받는 경우이고, 두 번째는 베트남 투자자로부터 토지사용권을 출자 받는 경우이다.

후자와 관련하여 베트남 토지법은 베트남 토지사용권자가 토지사용권을 출자할 수 있다고 규정하고 있다. 따라서 베트남 투자자가 토지사용권을 출자하고 외국인 투자자가 현금을 출자하는 방식으로 합작회사를 설립하는 경우, 합작회사는 주택 분양사업을 할 수 있는 토지사용권을 확보하게 된다. 그 동안은 이러한 방식, 즉 베트남 투자자가 합작회사에 토지사용권을 출자하여 합작회사가 토지사용권을 취득하고 합작회사 명의로 주택개발사업을 진행하는 것이 베트남에서 가장 일반적으로 이용되는 방식이었다.

○ 100% 외국인 투자회사와 토지임대 : 토지임대의 경우에 좋은 땅을 확보할 수 있다면, 복잡한 합작회사 방식보다는 100% 외국인 투자회사를 선호할 수도 있다. 이 경우에 토지법 및 토지법 시행령에 의하면, 외국인이 토지임대료를 납부하는 방식으로는 ‘연불 방식’과 ‘일시불 방식’이 있는데, “주택분양” 사업을 하고자 하는 투자자는, 일시불 납부 방식에 의하여 토지사용권을 취득하여야 하므로 주택 분양사업을 진행하기 위해서는 일시불로 토지임대료를 납부하여야 한다. 그리고 토지임대료는 원칙

적으로 공시지가를 기준으로 할 때 그 금액의 0.5%에 해당하는 금액을 1년의 토지임대료로 정하기 때문에 50년 동안의 임대료를 일시불로 납부한다고 하면 공시지가의 25%에 해당하는 금액을 납부하는 것이 될 것이다. 또한 이 금액은 공시지가(100%)에 해당하는 토지사용료를 납부하고 취득하는 토지사용권보다 적은 금액을 납부하는 것이다.

○ 외국인 주택사업과 차액의 지급 : 토지법 및 토지법 시행령에 의하면, 외국인이 주택사업을 하는 경우에도 수분양자들인 베트남인은 주택을 소유하기 위한 할당된 토지사용권과 같은 안정된 토지사용권을 취득하날. 원래 부동산 회사가 취득하게 되는 토지사용권은 토지임대이고, 이는 기한이 있는 것이 원칙이나, 수분양자는 주택소유자로서 장기이고 안정된(long-term and stable) 토지사용권을 취득하게 된다. 이러한 점에 의해 외국인 부동산사업자가 비록 토지임대를 받는 경우에도 주택분양사업에서 토지할당을 받을 때와 같은 토지사용료와 이미 지급한 토지임대료의 “차액”을 추가로 지급하여야 한다.

## 7) 부동산사업법 시행령과 시행규칙

- 부동산사업법 시행령(Decree No. 153/2007/ND-CP)이 2007년 10월 15일부터 실시되고 있음
- 사업대상이 되는 부동산과 사업대상이 되지 않는 부동산의 종류(시행령 제2조)
  - 거래대상 부동산 : 민간 건축물, 공단 및 공장건물, 도로교통시설, 관개시설, 기술인프라(도로, 상하수도 등)을 포함하여 건설법에서 규정된 모든 유형의 주택과 건축물
  - 거래대상이 되지 않는 부동산: 공무원의 주거시설, 국가기관

- 청사, 국방 및 안보시설, 역사문화 유산, 국가소유 경관부지
- 부동산사업을 영위하기 위한 기업의 재정능력
    - 부동산사업기업과 합작사는 베트남 동화 60억인 법정자본금이 있어야 됨(시행령 제3조 제1항)
    - 신도시 단지 프로젝트, 주택단지 프로젝트, 공업단지의 기술 인프라 프로젝트의 투자주는 다음과 같은 자기 소유에 속한 투자자본금이 있어야 함(시행령 제5조 제1항)
      - ① 신도시 단지 프로젝트, 공업단지의 기술 인프라 프로젝트에 대하여 투자자본금은 승인을 받은 프로젝트의 투자 총액의 20% 이상
      - ② 주택단지 프로젝트에 대하여 투자자본금은 20ha이하 토지구모 프로젝트의 투자 총액의 15% 이상이고, 승인을 받은 20ha이상 토지구모 프로젝트의 투자 총액의 20% 이상
  - 선분양조건(시행령 제4조)
    - 기술 인프라 건설에 착수한 후 첫 번째 선급금을 받을 수 있으며, 수 차례 분할 납부 받음
    - 두 번째 이후 선급금을 건축공정에 부합되도록 사용하여야 함
    - 선분양대금을 당해 투자사업에만 사용하여야 함
    - 선분양 받은 자는 따로 합의하지 않는 경우 계약 당시의 가격으로 부동산을 매입하게 됨
    - 사업자가 공정에 비해 늦게 부동산을 양도하는 경우 지연에 따른 손해를 배상해야 함
  - 부동산 중개 및 평가업 등록 요건(시행령 제14조)
    - 공무원이 아닐 것
    - 전문대 이상 학위가 있고 부동산 중개 또는 평가과정을 이

수할 것

- 위 Decree No. 153/2007/ND-CP의 세부집행을 위한 건설부 시행규칙(Circular)이 있음(Circular No. 13/2008/TT-BXD, 2008. 5. 21)
  - Circular No. 13은 부동산사업을 경영하는 개인이나 기업에 대한 상세한 요건이나 절차를 규율하고 있는데, 그 주요한 내용은 다음과 같음
  - 부동산사업을 경영하는 데 필요한 최소 법정자본금(USD 350,000)의 인증절차 등을 정함(은행잔고, 자산평가인증서, 재무감사보고서 등을 통하여 확인토록 함)
  - 부동산 거래자는 부동산에 대한 제반 정보(종류, 위치, 규모, 특징, 품질 등)을 부동산거래소를 통해서 공개하여야 함<sup>62)</sup>
  - 부동산 개발사업자는 자체적으로 부동산거래소(trading floor)를 설립하거나, 기존의 다른 부동산거래소를 이용하도록 함
  - 부동산사업권 양도절차를 정함
  - 부동산 중개업 인증서 발급절차를 정함

---

62) Investors can establish their own trading market place or choose other ones to introduce and trade real estate transactions. Real estate trading market places must public all the information of real estate for sale, lease, lease-purchase. The minimum time of publicity is 7 days at the market place.

A trading market place must meet following condition i) having at least 2 estate agents that having certificate of estate agency ii) minimum area of 50 m2 for agency activities and each 20 m2 for each supplemented service iii) ensuring suitable equipment for activities iv) having fixed trade name and address in one year or more.

○ 최근 성립한 관련 하위 법령 등은 다음과 같음<sup>63)</sup>

법령 등	법령 이름	일자
137/BXD-QLN	The text of the Ministry of Construction 137/BXD-QLN guiding the implementation of some of the contents of Decree No. 153/2007/ND-CP of the Government shall detail and guide the implementation of the Law of Business Property	2009. 12. 11.
69/BC-BXD	Report of the Ministry of Construction 69/BC-BXD promulgating documents guiding the implementation of the Law of Business Property	2009. 9. 28.
293/TB-VPCP	293/TB-VPCP notice of the Government Office for detailed conclusions of the Deputy Prime Minister Truong Vinh Trong at the meeting to discuss solutions to attract funding from the Global Fund funding for the HIV / AIDS	2009. 9. 21.
30/2009/TTLT-BXD-BKH	30/2009/TTLT-BXD-BKH Circular of the Ministry of Construction and Ministry of Planning and Investment shall detail some points in Resolution No. 33/2008/NQ-CP the Government on December 31, 2008 Government on a pilot implementation of administrative procedures in construction investment for projects of new urban areas, the housing projects, projects of technical infrastructure of industrial zones	2009. 8. 27.
28/BXD-QLN	The text of the Ministry of Construction 28/BXD-QLN guide practice certificates as prescribed by law for business property	2009. 4. 3.
23/2009/ND-CP	Decree 23/2009/ND-CP of the Government on sanctioning administrative violations in construction	2009. 2. 27.

63) <http://www.luatvietnam.vn>에서 검색한 내용이다.



	activities; business of real estate exploitation, production and trading of construction materials management of the lower technical management, housing development and offices	
01/2009 /TT-BXD	Circular of the Ministry of Construction 01/2009/TT-BXD prescribed content of a certificate of ownership housing and guide sample purchase contract apartment apartment project in the construction of the business organization in the	2009. 2. 25.
33/2008 /NQ-CP	33/2008/NQ-CP Resolution of the Government on a pilot implementation of administrative procedures in the construction of new urban projects, the project area housing and infrastructure projects Technical Industrial Park	2008. 12. 31.

### III. 건설법제의 내용

---

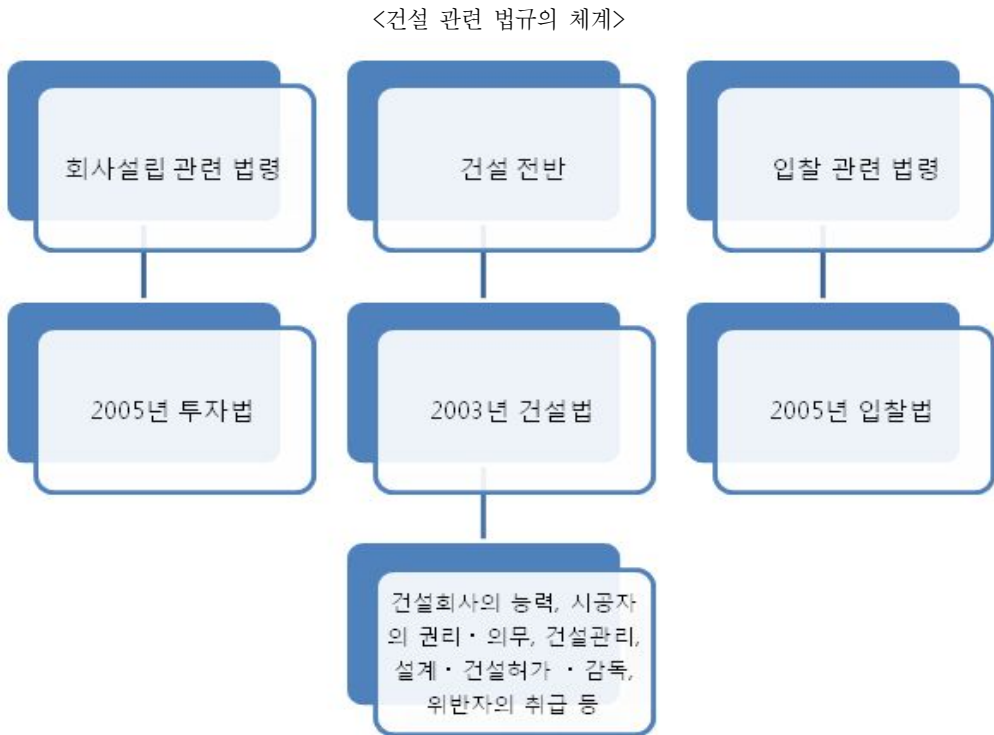
- 최근 몇 년 사이에 우리 건설업체의 베트남 진출이 활발해졌고, 진출 분야도 토목, 건축 등 일반적인 건설업종은 물론 설계, 자문, 부동산 개발, 인테리어 등 건설관련 업종으로 다양하게 분포되어 있음
- 베트남은 2007년 WTO 가입을 전후로 각종 법률과 제도를 국제기준에 맞추기 위한 정비작업을 활발히 해 오고 있는데, 특히 베트남 정부가 역점적으로 추진하고 있는 산업화, 근대화 뒷받침하기 위한 건설활동 관련 법령 개정이 어지러운 정도로 빠르게 이루어지고 있음
- 베트남에 사업진출시 베트남의 건설관련 법령과 제도를 정확히 파악하고 이해하는 것이 사업성공의 관건임은 당연함
- 베트남에서 1988년부터 외국투자법(Law on Foreign Investment)이 시행됨에 따라<sup>64)</sup> 1990년대에 들어와 일부 외국건설업체가 베트남 건설시장에 진출하기 시작하였으나, 이를 뒷받침할 건설법이 마련되지 않아 어려움이 컸는데, 이와 같은 배경 하에서 베트남은 건설사업을 효과적으로 추진하고, 부족한 건설자금을 해외에서 동원하고, 선진 건설기술을 가진 외국 건설업체를 유치하기 위해 2003년 건설법을 제정하게

---

64) 베트남은 외국의 투자유치를 위해 적극적으로 법제도를 개선하여 온 바, 1987년 12월에 당시 가장 개방적인 외국투자법을 제정하였다. 이후 외국 투자자에게 보다 더 좋은 투자 환경을 제공하고자 그 동안 여러 차례 수정하여 온 외국투자법과 1998년 제정된 국내투자장려법(Law on Domestic Investment Encouragement)을 통합하여(다만, 국영기업법은 그대로 유지) 2005년 외국투자자와 국내투자자에게 똑 같이 적용하는 새로운 공통투자법(Investment Law)을 제정하였다.

됨

- 베트남 건설에 관련된 법규는 부동산개발을 포함하여 건설 전반에 관한 법률로 2003년에 제정된 건설법(No. 16/2003/QH11)을<sup>65)</sup> 기본법으로 대체로 다음과 같이 분류할 수 있음



- 건설법의 실시를 위한 다음과 같은 다수의 시행령(Decree)과 시행규칙(Circular)이 있음

시행령의 예	
- Decree No. 209/2004/ND-CP	건설품질관리
- Decree No. 08/2005/ND-CP	건설계획

65) 베트남 법령은 통상 일련번호/년도/제정기관 등으로 공식 표기된다.

- Decree No. 16/2005/ND-CP	건설공사투자프로젝트
- Decree No. 29/2007/ND-CP	도시건축관리 <sup>66)</sup>
- Decree No. 41/2007/ND-CP	도시 내 지하공간건설 <sup>67)</sup>
- Decree No. 99/2007/ND-CP	건축투자비용관리 <sup>68)</sup>
시행규칙의 예	
- 15/2005/TT-BXD	계획심의평가 <sup>69)</sup>
- 09/2005/TT-BXD	건축허가 <sup>70)</sup>

## 1. 건설법(Luật Xây Dựng)<sup>71)</sup>

### 1) 건설법의 의의

- 건설 관련 기본적 사항에 대하여 규율하고 있는 기본법인 건설법(Construction Law)이 2003년 11월 26일에 성립되어(No. 16/2003/QH11), 2004년 7월 1일부터 시행되고 있음
- 건설법은 제1장 총칙(일반규정), 제2장 건설기본계획, 제3장 시설건설투자사업계획, 제4장 건설조사 및 설계, 제5장 건설공사, 제6장 건설계약자의 선정 및 건설계약, 제7장 건설의 국가관리, 제8장 포상 및 위반의 취급, 제9장 시행규정 등 총 9장 123개 조문으로 구성됨

66) Decree 29/2007/ND-CP of the Government on the management of urban architecture.

67) Decree 41/2007/ND-CP of the Government on urban underground construction.

68) Decree 99/2007/ND-CP of the Government on the management of investment cost construction.

69) Circular of the Ministry of Construction 15/2005/TT-BXD guiding the elaboration, evaluation and approval of construction planning.

70) Circular of the Ministry of Construction 09/2005/TT-BXD guiding some contents of a building permit.

71) 건축법이라고도 한다.

〈베트남 건설법의 구성〉

제1장	총칙(일반규정)			제1조-제10조
제2장	건설기본계획	제1절	일반규정	제11조-제14조
		제2절	지역건설마스터플랜	제15조-제18조
		제3절	도시건설마스터플랜	제19조-제27조
		제4절	농촌집약의 건설 관련 마스터플랜	제28조-제31조
		제5절	건설마스터플랜의 집행	제32조-제34조
제3장	시설건설을 위한 투자프로젝트			제35조-제45조
제4장	건설조사 및 설계	제1절	건설조사	제46조-제51조
		제2절	건설공사의 설계	제52조-제61조
제5장	건설공사	제1절	건설허가	제62조-제68조
		제2절	건설공사를 위한 부지정리	제69조-제71조
		제3절	건설공사의 시공	제72조-제86조
		제4절	건설공사의 시공감리	제87조-제90조
		제5절	특수건설공사의 실시	제91조-제94조
제6장	건설계약자의 선정 및 건설계약	제1절	건설계약자의 선정	제95조-제106조
		제2절	건설행위에 관한 계약	제107조-제110조
제7장	건설의 국가관리			제111조-제118조
제8장	포상 및 위반의 취급			제119조-제120조
제9장	시행규정			제121조-제123조

- 건설법은 건설활동, 건설투자, 건설활동에 종사하는 개인과 기업의 권리 및 의무, 건설계획 등을 적용 범위로 하고, 특히 건설활동에 참여하는 종사자에게 책임을 부과하고 이를 위반한 것에 대한 벌칙을 규정하고 있음
- 건설법은 건설에 투자하는 외국기업, 개인에 대해서도 적용되는데(건설법 제2조), 외국건설회사 또는 개인의 운영·관리에 대하여는 2004년 5월의 수상 결정(Decision) No. 87/2004/QD-TTg에서 정하고 있음
- 건설행위가 포함된 투자프로젝트에 대하여 기술설계, 견적, 총예산의 작성, 심사 및 승인은 건설법 규정에 따라 실시함(투자법 제58조 제1항)
- 최근 2009년 6월 19일에 건설투자절차를 간소화하기 위해 건설법 등 건설투자 관련 법 일부 조항을 일괄 수정하기 위한 법률(No. 38/2009/QH12)<sup>72)</sup> 제정되어 2009년 8월 1일부터 시행되고 있음(자세히는 후술)
- 또한 도시계획법(No. 30/2009/QH12)이 2009년 6월 17일 제정되었음
- 최근 성립한 관련 하위 법령 등은 다음과 같음<sup>73)</sup>

법령 등	법령 이름	일자
2356/BXD-HDXD	2356/BXD-HDXD dispatches of the Ministry of Construction Contractor assigned 49/2007/QD-TTg on April 11, 2007 Decision of special circumstances specified in the tender regulations at Point 1, Article 101 of the Construction Law	2009. 10. 27.

72) LUẬT Sửa ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA CÁC LUẬT LIÊN QUAN ĐẾN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CƠ BẢN. Law amending and supplementing some articles of the Law concerning Investment in basic construction, the National Assembly of 38/2009/QH12.

73) <http://www.luatvietnam.vn>에서 검색한 내용이다.

151/BXD -HDXD	151/BXD-HDXD dispatches of the Ministry of Construction on the response of the investment project management construction, bidding and selection of contractors to build the Construction Law	2009. 10. 27.
85/2009 /ND-CP	Government's Decree 85/2009/ND-CP guiding the implementation of the Law on Bidding and selection of contractors to build the Construction Law	2009. 10. 15
32/2009 /TT-BXD	32/2009/TT-BXD Circular of the Ministry of Construction promulgated the National Technical Regulation on rural construction planning	2009. 10. 10
27/2009 /TT-BXD	Circular of the Ministry of Construction 27/2009/TT-BXD guiding some contents on quality management of construction works	2009. 7. 31.

## 2) 건설법상의 용어의 정의

- 건설법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같음
- 건설행위
  - 건설행위는 건설종합계획 수립, 공정건설 투자프로젝트 수립, 건설조사, 공정건설 설계 및 시공, 공정건설 시공 감독, 공정건설 투자프로젝트 관리, 건설행위의 계약자의 선정과 그 밖의 공정건설과 관련된 행위를 포함함(건설법 제3조 제1호)
- 건설공정
  - 건설공정은 지면의 지상, 지하 또는 수면을 포함하는 일정한 토지에 부착된 노동력, 건설자재와 설비에 의해 조성된 작업 산출물이며, 설계에 의해 건설된다. 건설공정은 공공건설 공정, 주택, 산업공정, 교통공정, 水利, 에너지 및 그 밖의 공정을 포함함(건설법 제3조 제2호)

- 건설 공정은 공정 종류 및 등급으로 분류함(건설법 제5조)
  - 건설 공정 종류는 사용 직능에 따라 확정됨
  - 각 공정 종류는 특급, I 급, II 급, III 급 및 IV 급을 포함한 5 급으로 나눔
  - 공정 등급은 규모, 기술요구, 공정 건설자재 및 건설 공정 수명에 근거한 공정 종류에 따라 확정됨
  - 정부가 건설 공정 종류, 등급 분류를 규정함
- 공정건설투자프로젝트
- 공정건설투자프로젝트는 일정 기간 내에 공정의 품질 또는 산출물, 서비스의 품질을 유지 또는 개선, 발전을 목적으로 현재의 공정을 혁신하거나 확대하고 또는 새로운 공정을 건설하기 위한 자본투입에 관련된 제안의 집합을 의미하고, 공정건설투자프로젝트는 설명부분 및 기본설계부분을 포함함(건설법 제3조 제17호)

### 3) 건설행위의 기본원칙

- 건설행위를 하는 조직, 개인은 다음 기본원칙을 준수하여야 함(건설법 제4조)
  - 공정건설은 종합계획, 설계에 따를 것; 공정의 미관과 경관, 환경보호를 보장할 것; 각 지방의 자연조건, 문화, 사회 특성에 부합시킬 것; 경제-사회 발전과 국방, 안보를 결합시킬 것
  - 건설기준, 건설표준을 준수할 것
    - ① 건설기준, 건설표준체계는 건설행위에서 통일적으로 적용하기 위해 건설관할권을 가진 국가 관리기관이 공포 혹은



공인하여야 한다(제6조 제1항).

② 건설행위는 각 건설기준, 건설표준을 준수하여야 하며  
외국의 건설표준을 적용하는 경우에는 건설에 관한 관할권을  
가진 국가 관리기관의 승인을 받아야 한다(제6조 제2항).

③ 건설기준, 건설표준에 관해 연구를 한 조직, 개인은 공  
포 또는 공인을 하도록 건설에 관한 관할권을 가진 국가 관  
리기관에 제출한다(제6조 제3항).

- 공정의 품질, 일정, 안전, 인간의 생명 및 재산의 보호, 화재  
예방, 환경위생을 보장할 것
- 각 공정, 기술인프라 공정에서 건설 일정의 균형이 있을 것
- 경제, 효율을 추구하고 손실과 낭비, 다른 마이너스적 요소  
가 없도록 할 것

#### 4) 건설종합계획의 분류

- 건설종합계획은 다음 3가지 종류로 분류됨(제12조)
- 지역건설 종합계획
  - 제15조-제18조에서 지역건설 종합계획의 임무, 계획내용,  
계획 수립, 심사 승인 관할권, 계획조정에 관하여 규정하고  
있음
- 도시건설 종합계획
  - 제19조-제27조에서 계획의 임무, 계획내용, 계획수립, 승인  
관할권, 계획조정, 세부종합계획 임무 및 내용, 계획조정, 도  
시 설계에 관하여 규정하고 있음
- 농촌주민 거주지역 건설종합계획
  - 제28조-제31조에서 계획 임무, 계획내용, 계획수립, 승인관

할권, 계획조정에 관하여 규정하고 있음

- 건설종합계획은 요청사항을 충족하여야 함(제13조)
  - 건설종합계획은 경제-사회 발전 총체 종합계획 그 밖의 각 분야의 개발종합계획, 토지이용종합계획에 부합하여야 하며, 건설세부종합계획은 건설 일반종합계획에 부합하여야 하며 국방, 안보를 보장하고 경제-사회 개발 동력을 조성하여야 하며, 각 발전 단계에서 천연자원, 토지 및 국가재원을 국가의 자연조건, 경제-사회 특성, 과학-기술 진보에 부합되게 개발, 사용함에 입각하여 영토 공간을 조직, 배치하여야 함

## 5) 건설계약

- 계약자 선정 방식
  - 무제한입찰(경쟁입찰), 제한입찰, 계약자 지정방식(수의계약 방식) 등
  - 시설규모, 특성과 건축을 위한 자금원천에 따라 발주자는 위 방식 가운데 하나를 선택하여 계약자를 선정할 수 있음(건설법 제97조)
  - 경쟁입찰이 아닌 수의계약 체결 가능하나, 다만, 정부가 발주하는 고도 기술을 수반하는 공공 프로젝트 및 정부가 30% 이상 자금을 지원하는 경우 또는 지분 참여하는 프로젝트인 경우에는 반드시 경쟁입찰하는 것이 의무
- 건설법에서 건설행위의 계약에 포함되는 내용으로서 계약금액 및 대금지급방식을 규정하고 있으나(건설법 제108조), 구체적으로 어떠한 방식을 취하여야 하는 지에 대해서 명시적으로 규정하고 있지 않으므로 이에 대하여는 민법에 따라 계

약당사자가 합의하에 자유롭게 정할 수 있음

## 6) 건설인·허가 과정

- 1단계
  - 해당 지역 인민위원회 지역기획국 승인
  - 성급 건축기획국(Department of Planning and Architecture : DPA) 승인
  - 1/500(또는 1/2000) 도면 작성 해당지역 인민위원회 승인
  - 성급 건축기획국(Chief Architect) 심사
  - 해당 지역 인민위원회 승인
- 2단계
  - 기본설계 심사 : 건설국, 환경국 및 소방서 협의
- 3단계
  - 건설국의 건축허가

## 7) 하자보증의무

- 건설법은 시설에 대한 하자보증에 관한 내용으로서 시설 시공자에 대하여 하자보증 의무를 부여하고 있으며, 하자보증기간에 대해서는 설비의 종류 및 등급에 따라 정부가 세부적으로 정하도록 되어 있음
- 보증의무자
  - 시설 건축 시공자
- 보증의무기간
  - 설비의 종류 및 등급에 따라 결정

- 설비의 보증기간은 정부가 Decree No. 209/2004/ND-CP에 의해 세부적으로 정하고 있음
- 이에 의하면, 공공시설, 산업기반시설, 교통시설공사 등 공공의 성격이 있는 1급 공사나 특별공사 : 24개월 이상
- 나머지 일반적인 성격의 공사 : 12개월 이상임

## 8) 투자법에서의<sup>74)</sup> 건설 관련 규정

○ 사안별 건설용지의 준비는 다음과 같음(투자법 제56조)

구 분	내 용
국가가 토지를 수용하는 경우	관할 국가기관이 토지 수용, 보상 및 철거 책임이 있으며 그 이후 투자자에게 임대 가능
국가가 토지를 교부, 임대하여 특정인이 이미 사용하고 있는 토지를 투자자가 전차하는 경우	투자자가 자력으로 토지 보상 및 철거를 진행하여야 함
투자자가 토지사용자와 보상, 철거에 합의하였으나, 토지사용자가 미이행시	투자프로젝트 실시 지역 소제 관할 인민위원회가 법률 규정에 따라 철거를 행할 책임이 있음
관할 국가기관이 이미 승인한 토지사용개발계획에 부합하는 투자프로젝트를 실시하는 경우	투자자는 토지수용절차를 밟을 필요 없이 토지법의 규정에 따라 토지사용권을 양도 받거나 임대 가능

○ 건설행위가 포함된 투자프로젝트의 기술설계, 견적, 예산 등에 대한 심사 및 승인은 건설법에 따라 실시함(투자법 제58조 제1항).

74) 2005년 11월 29일자 No. 59/2005/QH11.

<외국건설사 진출 형태><sup>75)</sup>

법적 지위	형태	허가서	운영
보유	합작(Joint-Venture)기업, 100% 단독기업	투자증인서 - certificate of investment - 투자법 - MPI 또는 DPI	여러 건설프로젝트에서 건설업 영위
미보유	대표사무소, 연락사무소, 아무 것도 없음	건설업허가증 - Contractor's permit - 건설법 - MPC 또는 지방 건설국	- 계약한 공사에 한해 건설. 각각의 프로젝트마다 승인 - 현지파트너와 파트너쉽 체결 또는 1개사 이상 국내기업에 하청 - 대표사무소 설치

<사무실, 아파트 등 건설업의 경우는 베트남기업과의 합작투자가 유리><sup>76)</sup>

건설업(정확히 말하면 투자법상 부동산경영업)은 조건부 투자분야 프로젝트에 속한다. 즉, 투자가 가능하지만, 여러 조건이 많이 붙어있는 프로젝트이므로 베트남 당국과 관계 조성이 상당히 중요하게 작용되는 경우가 많다. 또한 부동산경영업의 특성상 당연히 토지사용권과 토지의 사용 용도가 사업허가를 취득함에 상당히 큰 비중을 차지하게 된다. 그러므로 비록 100% 외국인 투자기업을 설립하여 개발을 할 수 있는 프로젝트임에도 불구하고 정부와의 관계, 토지작업, 용도변경작업 등 각종 관민 업무를 담당하여 줄 베트남회사와 합작을 하는 것이 업무에 도움이 된다고 판단된다.

## 9) 외국기업의 건설 행위

- 베트남에서 건설업에 종사하는 외국 개인 및 단체(법인)는 개인인 경우는 건설실행능력(capability of construction of practice)을<sup>77)</sup>, 단체인 경우 건설행위능력(capability for construction of activities)을 가져야 함

75) 이경천 미국변호사의 글에서 발췌한 것이다.

76) KOTRA, 베트남 투자 A to Z(2008. 7), 63면.

77) 법적으로 인정된 전문 훈련기관이 확인하는 해당 개인의 전문자격과 경험 및 직업윤리를 기초로 등급별로 결정한다.

- 외국건설사의 경우는 베트남에서 단독법인 또는 합작투자법인 형태로 투자허가를 받아 건설업을 할 수 있으며, 또한 베트남에서 법적 지위를 보유하지 않은 채, 단지 계약자로서 건설행위를 할 수 있음
- 현지에서 법인을 설립하지 않고, 단지 계약자로서 건설행위를 하는 때에는 건설부(ministry of construction)로부터 계약라이센스(license of contractor)를 받아야 함
  - 외국건설회사는 현지 건설회사와 별도 취급을 받기 때문에 외국건설회사 관리에 관한 총리 결정(No. 87/2004/QD-TTg)에 근거하여 개별 프로젝트마다 시공허가(contractor permit)를 취득한 경우에 한하여 건설공사를 할 수 있음
  - 이는 계약한 공사에 한해서 건설업을 할 수 있다는 법적 증명서임
  - 다만, 이러한 허가를 받기 위해서는 현지파트너와 파트너쉽 형태를 취하거나 또는 적어도 1개사 이상의 베트남 현지기업에 하청을 주어야 함
  - 베트남 내에 대표사무소(Representative Office),<sup>78)</sup> 인감등록, 세금납부를 위한 등록이 필요함
- 건설허가 신청시 필요서류
  - 건설부가 정한 표준신청서
  - 낙찰서 등 건설시공사로 공식 선정된 법적 문서
  - 해당 본국의 영업등록증
  - 3년간의 시공실적 및 재무상태에 관한 증명서류(입찰이 의무화되지 않은 경우)

---

78) 대표사무소 설치에 무역부(MOT)에 신고를 하여 면허를 취득하여야 하며, 비용은 100만동(VND)이고, 기간은 3년이다.

- 베트남 건설업체와 합작계약서 또는 건설업체와 협력계약서(sub-contractor)
- 허가를 받은 후, 외국건설회사는 건설현장이 위치한 지역에 현장사무소(operating office)를 설치하여야 하는데, 현장 사무소는 시공계약 이행기간 동안에만 운영됨
  - 외국건설회사는 노동 관련 법령에 따라 현지인이나 외국인을 고용할 수 있지만 관리자나 기술자 등은 현지인을 구할 수 없는 경우에만 외국인을 고용할 수 있음
  - 물론 외국인 피고용자는 입출국, 거주, 고용허가 등록 등에 관한 법령을 준수하여야 함
- 위 총리 결정(Decision No. 87)은 여러 관련 기관에 대하여 관리·감독의무를 규정하고 있으며 특히 건설부에게는 1년에 한번 외국건설회사에 대한 정기검사를 하도록 하고 있고, 관련 규정을 위반한 외국건설회사에게 시공중지명령, 행정벌의 부과, 허가의 취소, 배상 등 제재를 할 수 있도록 하고 있음

## 10) 건설회사 설립 및 활동

- 현지 법인 설립과 활동
  - 건설법인의 설립 및 등록은 일반 법인과 마찬가지로 기업법(Law No. 60/2005/QH 11 : 2005. 11. 29) 및 시행령(Decree No. 88/2006/ND-CP : 2006. 8. 29)에 따르도록 되어 있음
- 한편, 외국인 투자 프로젝트를 시행하기 위한 법인 설립은 투자허가 절차와 동시에 진행됨
  - 베트남 현지 법인의 경우 투자법에 따라 투자하는 때에는 투자등록 및 평가와 아울러 기업등록이라는 2가지 절차를 별

- 도로 이행해야 하는 반면, 외국인 투자기업의 경우에는 2가지 절차가 동시에 진행되어 투자법에 의한 투자허가서상에 기업법에 의한 기업등록이 명시됨
- 2007년 1월 베트남이 WTO에 가입하면서 맺은 양허안에 의하면, 일반 건설업(건축, 토목, 설치 및 조립, 건축마감 기타) 부문에서는 WTO 가입일로부터 2년간 100% 외국인 투자법인은 외국인 투자 또는 외국인이 자금을 지원한 사업에 한하여 시공을 할 수 있도록 되어 있으므로 2009년 1월 이후에는 100% 외국 투자법인의 업무영역에 제한이 없어졌음
  - 또한 2010년부터는 100% 외국인 투자법인의 지사 설치도 가능하게 됨

## 2. 정부조달·입찰제도

- 정부조달을 포함한 조달방법을 규정하는 법령으로서는 1999년 명령 No. 88, 2000년 명령 No. 14 및 2003년 명령 No. 66(이 세 가지 명령을 입찰규칙이라고 불렀음)이 있었는데, 이렇게 복잡한 것을 대신하여 2005년 11월 29일 입찰법(No. 61/2005/QH11)이 제정됨
- 위 입찰법은 2006년 4월 1일부터 시행되었으나, 시행에 필요한 시행령(Decree)은 2006년 9월 29일에서야 제정되었고, 동 시행령(Decree)은 2008년 5월 5일(Decree No. 58)과 2009년 10월 15일(Decree No. 85) 2차례에 걸쳐 전면 개정됨
- 입찰법의 적용대상
  - 자문서비스계약 : 타당성 조사와 같은 프로젝트 준비 자문, 설계와 같은 프로젝트 이행자문, 기술이전과 같은 프로젝트



## 관리 자문 등

- 물품구매계약
- 시공 및 설치계약
- 외국인과 JV, 경영협력계약(BCC), 베트남 국영회사가 자본금의 30% 이상을 가진 합작법인의 경우에도 베트남 입찰법의 적용을 받음
- 아래의 경우에는 입찰을 통하지 않고 계약자를 지명할 수 있으나 선정과정은 정부가 정한 규정을 따라야 함
  - 불가항력의 경우
  - 외국인 공여자가 계약자를 지정한 경우
  - 총리가 정하는 비밀 또는 시급한 국가사업의 경우
  - 종전에 구입한 생산라인을 복구, 유지 또는 확장하기 위한 구매계약으로 기술이나 시설의 부합성을 유지하기 위한 경우
- 입찰절차의 승인
  - 각 단계의 입찰절차(입찰계획, 입찰참가서류, 입찰결과)마다 담당자의 승인이 필요한데, 담당자는 프로젝트의 유형에 따라 아래와 같지만, 다만, 외국투자자 사업의 입찰절차는 국가로부터의 승인이나 동의를 필요로 하지 않음
    - 국가에 의해 일부 자금을 지원받는 사업의 경우에는 이사회 또는 대표자
    - 국가로부터 100% 자금지원을 받는 경우에는 투자자 결정권을 가진 사람
- 낙찰자의 선정방법
  - 공개 입찰 : 입찰자 수에 제한을 두지 않는 입찰로서 발주기관은 참가조건, 시한 등 입찰참여에 필요한 정보를 입찰서류 발행 10일전까지 공지하여야 함

- 제한 입찰 : 발주기관이 응찰자를 제한하여 능력이 있는 응찰자만을 참여시키려는 것으로 입찰자 리스트는 책임 있는 기관의 승인을 받아야 하는데, 이 입찰형태는 제한된 수의 입찰자 존재, 자금 공급자의 제한 입찰 요구, 제한 입찰 방식이 유리하다고 판단할 만한 여건 등 세 가지중 하나 이상을 충족시켜야 가능함

- 지명 입찰 : 입찰공사를 수행할 수 있는 조건을 만족시키는 업체를 선정하여 수의계약하는 형태인데, 특별한 경우에만 인정됨

- 경쟁 제안 : 베트남 동화 20억 이하의 물품 구매의 경우 3개 이상의 신청을 제출 받아 가장 낮은 가격을 제시한 업체를 선택하는 방법임

- 자체 이행 : 투자자가 직접 시공을 하는 경우인데, 이때에는 투자자가 시공자로서의 요건을 갖추어야 함

- 특수한 경우

○ 입찰 참가자의 요건

- 사업등록증(외국인의 경우 이와 유사한 증명서) 또는 전문 자격증을 갖출 것

- 독립된 회계조직을 갖출 것

- 재무구조가 건실할 것

- 각 입찰구간별로 1개의 입찰서류만 제출하였을 것

- 입찰초청서류상 요건을 갖추었을 것

- 필요한 경쟁력을 갖추었을 것

- 약 1,130만 불 이상의 시공 및 시설계약의 경우와 약 1,700만 불 이상의 품목이나 시설구매계약의 경우에는 사전 자격심사(PQ)를 거쳐야 함

- 국제입찰 및 외국인 입찰 참가자에 관한 규정
  - 국제입찰은 ① 프로젝트를 수행할 능력이 있는 현지 법인이 없는 경우 또는 현지 법인을 상대로 한 입찰에서 낙찰자가 없는 경우, ② ODA 계약시 국제입찰이 명시된 경우, ③ 국내에서 제조되지 않는 물품구매입찰의 경우에만 이루어짐
  - 외국인의 경우에는 베트남 현지 계약자와 합작으로 입찰에 참가하거나 추후 시공시 현지 법인을 협력업체로 활용하여야 함
- 입찰절차
  - 입찰계획 수립 및 승인
  - 입찰방법 결정 : single envelope 입찰, dual envelope 입찰, 2단계 입찰
  - 입찰 보증 : 입찰가격의 3%를 초과할 수 없음
  - 입찰 종료 : 입찰초청서류 공고 후 국내입찰은 15일, 국제입찰은 최소 30일이 경과되어야 함
  - 입찰 공개 : 입찰에 참가한 모든 입찰 참가자는 입찰참가자의 정보와 함께 입찰 종료 시점 직후에 공개됨
  - 입찰 평가 : 입찰초청자측은 입찰 결과를 평가함
  - 입찰 결과 : 입찰 결과는 담당자의 평가 후 승인을 받아야 하는데, 담당자의 입찰 결과 승인 후 공포되며 우선 협상자로서 협상을 하게 됨(외국인이 낙찰 받은 경우에 계약내용에 대해서도 관계자의 승인을 받아야 함)
- 입찰에 있어서 가격심사나 공사의 변경에 따른 금액변경교섭에 대하여 문제가 되는 경우가 많고, 특히 단가의 설정에 대하여는 발주자와 수급자의 인식에 격차가 크므로 개별 계약시 이를 분명히 하여야 함

### 3. 건설투자 관련 법 일부 조항을 일괄 수정하기 위한 법률(No. 38/2009/QH12)

- 2009년 글로벌 금융위기에 따라 베트남의 투자환경도 크게 변하기 시작하였는데, 특히 부동산 및 건설투자가 줄어들게 됨에 따라 부동산 수요의 확대 및 공급을 위한 건설활동에 대한 규제완화차원에서 법규의 제·개정을 하였음
- 최근 2009년 6월 19일에 건설투자절차를 간소화하기 위해 건설법 등 건설투자 관련 법 일부 조항을 일괄 수정하기 위한 법률(No. 38/2009/QH12)이 제정되어 2009년 8월 1일부터 시행중인데, 그 내용은 다음과 같음
- 건설법 규정의 개정
  - 투자자가 투자프로젝트를 작성하기 전에 타당성 조사나 기초설계에 대하여 관계 당국의 승인을 받도록 한 의무조항을 폐지하였고, 자연재해나 불가항력 등의 사유로 사업부지, 규모, 총사업비 등의 변경이 발생한 경우에는 이미 승인받은 투자사업에 대한 타당성 조사를 변경하거나 재평가를 받을 필요가 없도록 함
  - 건설공정에 대한 감독, 감리에 대한 규정 신설(제40조a)
  - 건설공정에 대한 원가관리에 대한 규정(제43조)
  - 건설공정 설계에 대한 규정(제54조) : 건설공정 종류별로 필요한 설계 및 내용을 정부가 하위법령으로 정하기로 함
  - 건축디자인설계에 대한 규정(제55조)
  - 건설공정 설계에 대한 평가 및 수정 규정(제59조)
- 입찰법 규정의 개정

- 지명입찰 대상에 국가 기밀사업과 국가이익에 비추어 긴급한 사업을 추가하고, 입찰과정에서 베트남인이 입찰수행 요건을 충족시키지 못하는 경우에만 외국인을 고용할 수 있도록 함
- 용어의 수정(제4조)
- 입찰의 효율성을 높이기 위해 입찰관계인 사이의 독립성 강화(제11조)
- 입찰상 금지행위 강화(제12조)
- 수의계약이 가능한 경우의 명기(제20조)
- 입찰평가에 대한 구체적인 방법의 명기(제29조)
- 응찰기간의 구체적 명기(제31조)
- 사전 자격심사 규정 강화(제32조)
- 응찰서류의 접수에 대한 규정(제33조)
- 낙찰 예정가격에 대한 관리(제35조)
- 낙찰자 선정기준의 명확화(제38조)
- 낙찰 결정에 대한 요청 및 평가방법, 통보 명확화(제39조, 제40조, 제41조)
- 낙찰 실패 및 결과통보 명확화(제42조, 제43조)
- 계약방법의 명확화(제46조)
- 계약 조정 및 실패시 처리 방법(제57조)
- 입찰허가권자, 투자자의 책임 명확화(제60조, 제61조)
- 투자자에게 입찰시 예외사항에 결정권한 부여(제70조)
- 경고장의 발급 및 과태료 부과 근거의 명확화(제75조)
- 기업법 규정의 개정
  - 기업법에 따른 기업재등록시한을 연장함(제170조) : 2006년 7월 1일 이전 설립된 외국인투자기업의 재등록기간을 당초

2008년 6월 30일에서 2011년 7월 1일까지 재차 연장함

○ 토지법 규정의 개정

- 토지사용권 및 주택 또는 지상물 소유권증서(Certificate of land use right and ownership of house and other assets on the land; single Land Certificate; 통합토지사용권증서)의 도입(제4조, 제10조) : 기존 토지사용권증서(red book)와 주택 소유권증서(pink book)를 하나로 일원화함
- 구 토지사용권증서, 구 주택소유권증서 등과 통합토지사용권증서의 관계 정립(제48조) : 기존 증서의 소유자는 별도의 갱신 없이 권리를 인정받을 수 있음.
- 통합토지사용권증서 발행근거의 확대(제49조)
- 통합토지사용권증서 발행기관의 명시(제52조)
- 토지사용확인에 따른 토지사용권증서 발행 근거 삭제(제123조)

○ 주택법 규정의 개정

- 위와 같이 주택소유권증서를 통합토지사용권 증서로 변경

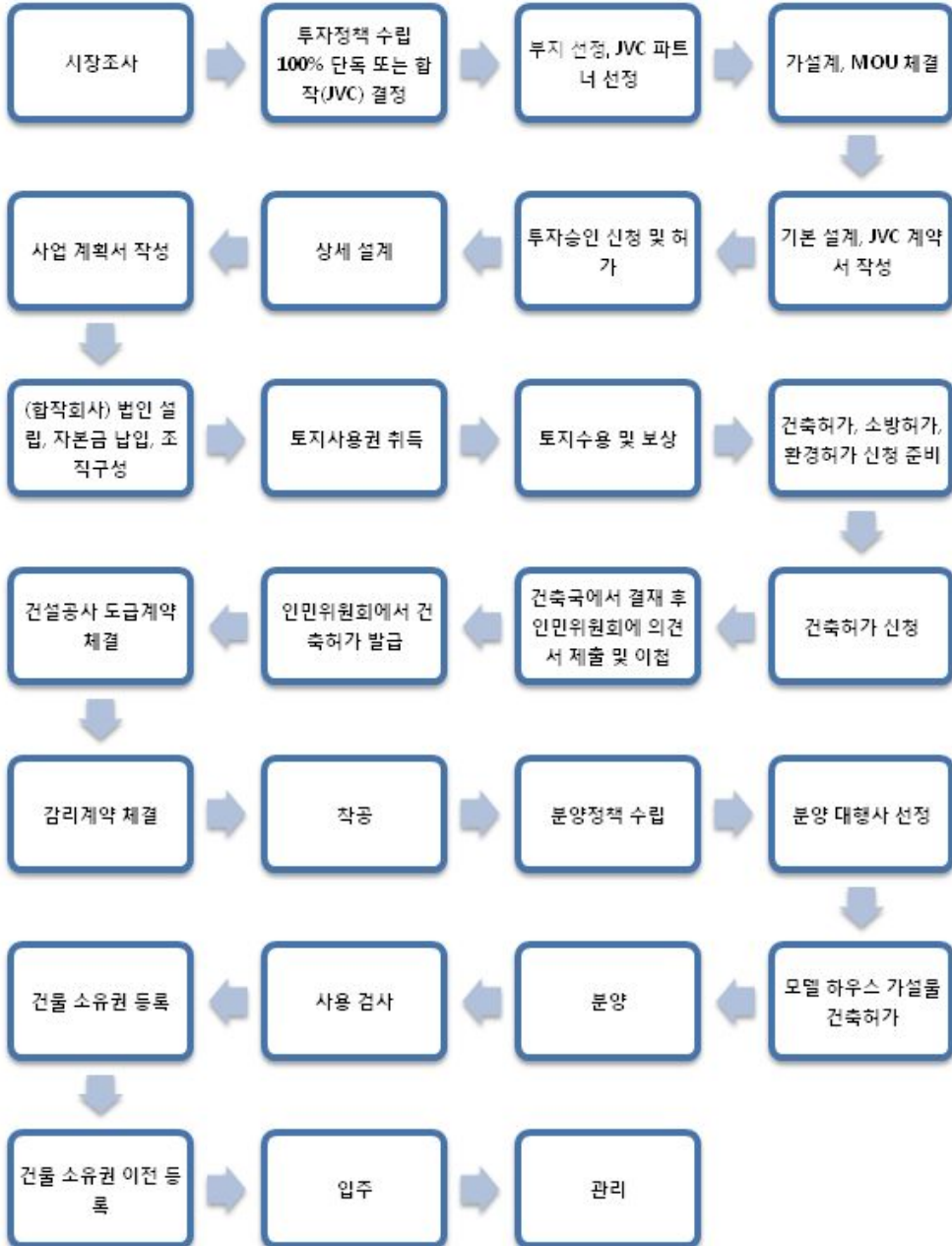
#### 4. 부동산개발 및 건설프로젝트의 추진 절차

- 우선, 해당 토지의 등기권리증인 토지사용권증서와 주택소유권증서를 해당 프로젝트를 시행하려는 시·성의 인민위원회 자원환경부동산국에서 확인하고, 개발계획은 도시계획건축국, 도시계획과 상관없는 개발사업은 건설국, 교통국을 통해서 1차 확인을 하여야 함
- 인프라건설계획은 5년 단위로 건설부에서 발표하는데, 프로젝트를 시행하려는 투자자는 스스로 또는 현지 부동산 중개소

- 를 통하여 해당 부지 확보를 위한 조사를 선행하여야 함
- 해당 사업 부지가 확보되면, 100% 단독으로 진행할 것인지, 합작투자로 진행할 것인지를 결정해서 해당 시나 성의 자원 환경부동산국을 통하여 직접 토지임대차계약을 체결하거나 합작투자시는 베트남 측 파트너의 토지사용권을 법정자본금으로 납입하는 조건으로 투자형식을 결정
  - 이후, 해당 시나 성의 인민위원회 도시건축국에 해당 부지의 신청서, 사업계획서, 설계도면, 부지 관련 서류 등 기초사업계획 및 설계, 레이아웃을 제출하여 허가를 취득하게 되며 약 2~4개월 정도가 소요됨
  - 그리고 투자계획부에 법인설립허가를 위한 서류를 제출하게 되는데, 100% 단독투자일 경우에 정부기관과의 임대계약서를, 합작일 경우 파트너와의 계약서를 첨부하게 되며, 투자승인을 받기 위해 투자계획부에 법인서류와 토지 관련 서류를 제출함
  - 투자허가 및 법인설립을 위한 준비를 하게 되며 해당 시나 성의 인민위원회 투자계획부(DPI)에 필요 서류를 제출하게 됨
  - 법인의 설립 후 2개월 이내에 이사회 개최 및 회의록을 투자계획부(DPI)에 제출하고 15일 이내에 임원등록을 법인설립 후 즉시 관할 경찰국에서 인감도장을 신고하여 수령하고 은행에서 법인계좌를 개설한 후, 세무국에 세무코드와 회계책임자를 등록함
  - 건설 관련 허가사항으로는 시·성 무역국에 자재수입계획을 등록, 토지등록사무소에 토지사용권을 등록, 투자계획부(DPI)에 공사 관련 입찰 진행 및 결과를 보고, 건설국에 기술설계

및 건설원가를 보고하여 승인을 받아 해당 건설국에서 시공  
허가 취득함

<부동산개발절차>





## IV. 베트남 부동산 및 건설사업의 현황과 과제

### 1. 시사점

- 베트남의 경제 상황에 비해 부동산시장은 상당히 왜곡된 가격이 형성되어 있고, 구매자의 재정능력이 그다지 탄탄하지 않아 대출에 많이 의존하는 편이므로 신규 분양하는 아파트 건설 프로젝트의 경우에 분양시점을 적절히 조정하여야 할 것으로 보이며, 신규 투자하는 경우 사업성에 대한 면밀한 검토가 필요할 것으로 보임

#### <베트남 부동산시장의 부동산 종류>

베트남 부동산시장의 종류는 크게 다음과 같이 나눌 수 있다.

- 오피스(사무실) : 가장 흥미를 끄는 시장이다. 베트남 경제성장에 따라 베트남 기업의 수요나 외국기업의 유입에 의한 수요가 왕성하다. 오피스의 공급이 많지 않아 도시에서는 임대료가 매년 상승하고 있다. 따라서 투자프로젝트 가운데 가장 많은 비율을 차지하고 있다.

- 상업용 건물 : 경제적 여유가 있는 베트남인이 많아지면서 명품을 구매하려는 사람이 늘어 고급 브랜드상점을 중심으로 이러한 부동산 수요가 늘고 있다.

- 호텔 : 외국인 유입이 증가하였지만, 숙박할 수 있는 호텔의 수가 그다지 많지 않으므로 숙박료가 급등하고 있다. 5성급 외국계 호텔은 1박에 400불을 넘는 경우도 있다. 이러한 상황을 베트남 정부도 인식하여 투자프로젝트의 인가도 다른 프로젝트보다 취득하기 쉬어지고 있다.

○ 주거용 건물(레지덴탈) : 주로 주거용으로 사용하는 물건이다. 이 주거용 건물 가운데에도 부동산의 종류는 다음과 같이 나눌 수 있다.

- 콘도미니엄 : 구분소유물건, 즉 다가구 주택이다. 최근 베트남에서는 이 콘도미니엄 건설이 인기가 있다. 베트남인 부유층이나 외국인을 위한 고급 콘도미니엄이나 베트남인 중간층을 위한 콘도미니엄이 주가 되고 있다. 콘도미니엄은 임대나 매매로도 활발히 거래되고 있다.



- 서비스아파트먼트 : 위 콘도미니엄과 마찬가지로, 수영장, 운동시설 등이 딸려 있고, 청소서비스가 있거나 보안(세큐리티)이 철저하여 보통의 콘도미니엄 보다 쾌적하게 생활할 수 있도록 각종 설비나 서비스가 충실한 것이 특징이다. 위 콘도미니엄보다 등급이 높고, 고급 호텔보다 약간 싼 느낌의 주거이다. 외국인이 많이 입주하는 형태이다. 단기 또는 장기 임대차가 주로 이루어지고 있다.



- 단독주택 : 토지와 건물이 일체로 거래되는 것이 특징이다. 입지는 약간 도시 외곽이나 리조트지역이 중심이 된다. 토지와 세트로 판매되는 경우가 많다. 현재 외국인을 위한 물건은 많지 않고, 거의 거래되지 않고 있다. 한편, 베트남인이 일반적으로 살고 있는 단독주택은 좀 더 설명이 필요하다. 베트남에 가면, 흔히 볼 수 있는 출입구쪽이 좁고 안쪽은 훌쩍하고 긴 건물을 볼 수 있다. 이 건물은 4미터×20미터가 기본이 되고, 3-5층이 일반적이다. 이 형식의 건물은 임대물건으로서 외국인에게 많이 이용되나, 외국인에게 투자물건으로서 거래는 흔치 않다.

- 베트남 정부는 주거불안상태를 해결하기 위해서<sup>79)</sup> 2008년 1월 총리의 지시에 따라 건설부 주관으로 오랜 검토를 거쳐 2009년 4월에 다음과 같은 획기적인 사회주택계획을 발표함

<사회주택의 종류 별 구체적 내용>

구분	학생용 주택	산업단지내 근로자용 주택	저소득층용 주택
입주대상	건설지역내 학생으로서 타지역 출신>가난한 학생>1학년 학생 순으로 우선권	산업단지내 근로자로서 타지역 출신, 무주택 근로자 등을 우대	공무원, 군인, 저소득 주민
임대/분양	임대전용	임대전용	임대, 임대후 분양, 분양
정책목표	2015년까지 60%의 학생에게 공급	2015년까지 전국 산업단지내 50%의 근로자에게 공급	표명되지 않음
재원	주로 국가예산. 임대 대출금, 주택개발기금	(민간 자금)	(민간 자금)

79) 참고로 2009년 베트남 인구 통계는 다음과 같다.

<https://www.cia.gov/library/publications/the-world-factbook/geos/vm.html> 참조.

인구	86,967,524명
연령 구조	0-14세 : 24.9% (남 11,230,402명/여 10,423,901명) 15-64세: 69.4% (남 29,971,088명/여 30,356,393명) 65세 이상: 5.7% (남 1,920,043명/여 3,065,697명)
평균 연령	전체: 27.4세 남: 26.4세 여: 28.5세
출생율	16.31명/1,000명

주택유형	특정되지 않음(기숙사 형태로 건설될 가능성이 높음)	특정되지 않음	아파트	
주택건설사업 관리기관	시, 성인민위원회	시, 성인민위원회	시, 성인민위원회	
주택건설사업자	시, 성인민위원회내 건설국, 교육기관	산업단지관리위원회 또는 산업단지 개발업체, 산업단지내 입주업체, 주택건설업체	주택건설 사업체	
면적기준	1인당 4㎡ 이상	1인당 5㎡ 이상	최고 면적 70㎡	
인센티브	용적율, 건폐율	일반주택의 1.5배	일반주택의 1.5배 (층수제한 없음)	
	이익보장	20년 이상 자금회수 기간으로 10%이내 (국가예산으로 건설하지 않을 경우)	20년 이상 자금회수 기간으로 10%이내	20년 이상 자금회수 기간으로 10%이내
	토지 사용료 및 임대료	-	면제	면제
	부가가치세	-	0%	0%
	법인세	-	- 수익발생시부터 4년간 : 면제 - 이후 9년간 : 50% 감면	- 수익발생시부터 4년간 : 면제 - 이후 9년간 : 50% 감면
	우대대출	-	있음	있음
	기반시설투자지원	-	있음	-

관리방식	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 타인에게 위탁관리가능</li> <li>- 주택사업구역내 서비스업 영위 가능</li> <li>- 구체적인 관리방법은 건설부가 안내</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 타인에게 위탁관리가능</li> <li>- 주택사업구역내 서비스업 영위 가능</li> <li>- 구체적인 관리방법은 건설부가 안내</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 타인에게 위탁관리가능</li> <li>- 주택사업구역내 서비스업 영위 가능</li> <li>- 구체적인 관리방법은 건설부가 안내</li> </ul>
주택판매가격 결정방식	-	-	투자자가 10% 이윤을 더하여 정하되 시,성인민위원회의 심사 필요
주택임대료 결정방식	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 국가예산으로 건설하는 경우 : 시, 성인민위원회가 결정</li> <li>- 기타재원으로 건설하는 경우 : 시, 성인민위원회가 승인</li> </ul>	시와 성의 인민위원회가 주택건설사업자의 요청에 따라 임대가격을 승인(이윤 10% 고려)	시와 성의 인민위원회가 주택건설사업자의 요청에 따라 임대가격을 승인(이윤 10% 고려)
재판매금지	-	-	첫 번째 임대 및 분양계약 체결후 10년 (10년 이내에 재판매하고자할 경우 프리미엄없이 판매가능)
투자승인기관	총리(시,성 인민위원회 → 건설부 → 총리)	시와 성 인민위원회	시와 성 인민위원회

○ 2008년 후반기의 세계적 금융위기에 따른 경기불황을 딛고 일어서 베트남 건설업계가 회복의 기미를 보이고 있는 바, 정부가 추진하는 인프라정비프로젝트의 지원, 해외직접투자의

증가 건설자재의 수요증가, 건설기계의 수출입 증가 등 새로운 수요가 나타나고 있음

<최근 베트남 부동산 시장의 추이>

구분	상황	비고
2006년중-2008년2월	활황기	-2006.1 인프라 완료 후 택지매각 허용 -WTO 가입후 외국인 투자 및 진출 급증(2-3배 급증)
2008년2월 이후-2009년	침체기에서 회복기로	베트남 서민주택 시장 형성

- 2009년 상반기 동안 인프라 관련 건설프로젝트는 순조롭게 진행되고 있고, 우리 기업을 포함하여(예를 들어 18번 도로의 하노이-Quang Ninh 구간과 1번 국도 구간 등의 프로젝트에 참여) 여러 외국투자기업이 베트남 건설시장에 관심을 보이고 있음
- 베트남 정부는 약 100억 달러를 투입하여 2009년부터 2020년까지 장기에 걸쳐 국내 인프라정비정책을 실시 중인데, 특히 호치민시나 하노이 등을 중심으로 한 대도시권, 메콩강 유역의 델타지대, 해안선에 있어서 육상교통망이나 항만설비의 정비 등 여러 가지 과제를 수행할 예정임<sup>80)</sup>
- 이러한 인프라정비프로젝트에는 한국이나 일본, 중국, 구미 여러 국가 등 해외로부터의 투자도 더해져 베트남에서는 2009년 전반기에는 452억 달러를 넘어서고 있음
- 2009년 1월부터 5월까지의 건설프로젝트 투자액은 약 26억

80) 2008년 2월 21일 호치민에서 처음으로 대량운송수단이 되는 지하철건설의 기공식이 있었다. 우선 지하철 1호선에서는 1구간과 9구간을 연결하는 18킬로미터가 건설될 예정이다. 그 가운데 2.6킬로미터가 지하로 달린다고 한다. 942인승의 6량 지하철의 편성이 도입될 예정이라고 한다.

- 달러로, 전년 같은 기간보다 35% 상승하였고, 특히 5월에는 세계적 경기불황을 이겨내고 베트남 건설업계의 매상은 8억 8천만 달러에 이르렀고, 건설 관련 조립산업의 매상은 약 12억 달러로, 전년 동기 대비 6.6% 증가하였음
- 우리 기업은 다른 국가의 기업에 비해 기술과 자본에서 우세에 있지만, 베트남 부동산·건설 분야에서 더욱 성공하기 위해서는 항상 최신의 베트남 부동산 및 건설시장 및 법제도에 대한 이해도 필요하리라고 생각함
  - 최근에는 관련법의 제정이나 개정이 너무나 빠르게 이루어지고 있고, 또 상·하위 법령이나 시행규칙 사이의 일관성이 부족하다는 점도 고려하여야 함

## 2. 부동산 및 건설사업 관련 주요 세제

### 1) 토지 관련 세제<sup>81)</sup>

- 토지사용료는 국가로부터 토지를 유상으로 교부받을 때 사용기간에 해당하는 토지사용에 대한 비용을 의미함
  - 산출기준 : 납부시점에 매년 책정되는 지역별 공시지가에 의해 결정
  - 납입방법 : 관련 기관의 행정적 결정에 의해 일시 또는 분납
- 토지임대료는 국가로부터 토지를 유상으로 임대받을 때 사용기간에 해당하는 토지사용 비용을 의미함
  - 산출기준 : 납부시점의 지역별 공시지가에 사용목적별 및

81) 외교통상부, 베트남 부동산건설시장 진출가이드(2007. 7), 89면 이하의 내용을 참조.

- 위치별 임대료 요율(0.5~2%/년)로 결정
- 납입방법 : 관련기관과의 계약에 의해 매년 납부 또는 일시불 납부
- 이전등록비<sup>82)</sup>
  - 세율 : 비농업지는 공시지가의 4%, 농업지는 공시지가의 2%
  - 납입방법 : 토지 양수인이 이전등록시 납부

## 2) 부동산 양도세<sup>83)</sup>

- 종전 법(The law on land use rights transfer tax, 1999. 12. 21)에서는 주택의 양도차익에 대해서는 과세하지 않고 토지 사용료 이전에 대해서만 일종의 양도세를 부과하였음
- 2007. 11. 21. 국회를 통과한 개인소득세법과 2008. 9. 8. 공포된 개인소득세법 시행령(Decree No. 100)에 따라 2009. 1. 1. 부터 주택을 포함한 부동산 양도차익에 대한 과세가 강화되어 적용되고 있음
- 특히 2009. 8. 12. 개인소득세법 시행에 관한 시행규칙(재무부 Circular No. 161)이 공포되어 본격적으로 시행됨
- 부동산 관련 과세대상
  - 토지사용권과 토지에 부착된 자산의 양도차익
  - 주거용 주택의 소유권 또는 사용권의 양도차익
  - 토지 또는 수면사용 임차권의 양도차익
  - 그 밖의 부동산 양도에 따른 개인소득

82) 우리나라의 취득등록세 개념이다.

83) 주 베트남 대사관 자료임.



- 면제
  - 가족간 부동산 양도차익
  - 1채의 주택만을 소유한 사람의 주택양도 및 주거용 토지 사용권의 양도차익
  - 국가가 개인에게 할당해준 토지사용권 가치로부터 생기는 소득
- 세율
  - 양도차익의 25%(양도차익을 확정지을 수 있는 경우) 또는
  - 양도금액의 2%(양도차익을 알 수 없는 경우)

과세표준의 계산	적용세율
매매가격에서 취득원가 및 그 밖의 매매관련 비용을 차감한 후의 금액	25%
상기 금액이 확정되지 못할 경우 매매가격 총액	2%

### 3) 주택분양 관련 세제

- 부가가치세(V.A.T.)
  - 서울 : 분양가의 10% (2004년 7월 1일부터 적용)
  - 납입방법 : 현재 분양중인 주택의 대부분은 V.A.T.가 포함되지 않는 가격으로 분양하고 주택 매입자가 V.A.T.를 부담하도록 하고 있음
- 이전등록비
  - 서울 : 분양가의 1%(개인 사이의 기존 주택 매매시는 계약금액의 4%)
  - 납입방법 : 주택매입자가 납입하고 시행자가 등록 대행

- 법인세(C.I.T.)
  - 주택개발업자가 부담
  - 세율 : 개발이익의 28%
  - 납입방법 : 3개월 단위로 추정이익을 근거로 납입 후 매년 말 정산
- 이익송금세는 법인세법 개정으로 2004년 4월 1일부터 폐지됨

#### 4) 건설시공 관련 세제<sup>84)</sup>

- 부가가치세(V.A.T)
  - 세율 : 과세금액의 3%(2004년 1월 1일부터 적용)
  - 적용금액산출=계약금액-하도금액-직접수입자재(외국산)
  - 납입방법 : 甲과 乙이 협의후 甲이 원천징수, 준공정산 후 최종납입
- 법인세 : 건설시공사가 부담하고 원천징수함
  - 세율 : V.A.T 제외 계약금액의 3%
  - 납입방법 : 매월 납입, 준공 후 최종 정산(법인세 28%와 비교 정산)

#### 5) 공사 관련 각종 보험

- 공사보험(CAR/TPL) : 계약금액의 0.23%(시공비 4,000만 불, 공기 2~3년 주택공사 기준)
- 장비보험(CPE) : 하도급장비는 하도업체가 부담하도록 하고, 해당 회사 직영장비는 3.5%/15개월 장비가로 반영(V.A.T.)

84) 외교통상부, 베트남 부동산건설시장 진출가이드(2007. 7), 89면 이하의 내용을 참조.

10% 포함)

- 인보험(WC/EL) : 해당 회사의 임직원은 본사 방침에 따르고 베트남 현지 노무자는 하도업체에서 부담(제3국 인원은 계약시 포함)

## 6) 지급보증요금(Bond Fee)

- 한국에서 발급시 : 0.8%/년
- 베트남에서 발급시 : 1.5%/년(한국계 은행 이용시)

# V. 연구결과의 기대효과 및 활용방안

## 1. 기대효과

- 베트남의 토지법 등 부동산법제 및 건설법제를 분석하는 것 및 이를 체계적으로 인식하는 것을 통하여 우리 기업에 대하여 종합적인 정보를 획득·제공함으로써 베트남에 투자하고 있거나 앞으로 진출하고자 하는 우리 기업이 베트남의 법제도를 정확하게 파악할 수 있을 것으로 기대됨
- 그리고 베트남 진출을 통한 우리 국가산업발전의 법제도적 인프라 구축에 기여할 수 있음
- 또한 본 연구는 비교법학, 특히 아시아법이나 사회주의법 연구 및 법의 계수, 그리고 부차적으로 법정보 네트워크 등의 연구와 연계될 수 있음

## 2. 활용방안

- 본 연구는 베트남 부동산업 및 건설업 진출 지원 방안을 위한 주요 기초자료로 활용될 수 있음
- 건설법제 및 부동산법제의 정보를 통합함으로써 베트남의 법제도의 무지로 인한 불필요한 수고와 피해의 발생을 사전에 예방하는데 활용될 수 있음
- 일본 등 다른 국가의 베트남에 대한 진출 전략을 주시하면서 때로는 보조를 맞추거나 때로는 우리 나름의 전략을 세울 수 있음

- 우리가 지금까지 거의 의식하지 못한 주제인 베트남 건설법제 및 부동산 법제를 법적 과제로 검토하는 것은 학문적으로는 법학, 경제학, 개발학, 국제협력학, 정치학의 학제적 연구의 성격을 갖고, 서로 인접 영역에 쌍방향적 공헌을 할 수 있을 것임

# 참고문헌

---

- 김경훈, 베트남 부동산 시장분석 및 주택개발 사례연구, 2006. 1  
법무부, 베트남 改革開放法制 概觀(2005)  
아세아법연구소, 베트남토지법제에 관한 연구(2007)  
외교통상부, 베트남 부동산·건설시장 진출가이드(2007. 7)  
주 베트남 한국대사관, 베트남 부동산 개발사업 현황 및 전망(2006. 12)  
KOTRA, 베트남 비즈니스 로드맵(2007)  
KOTRA, 베트남 경제분석과 향후 전망(2008. 9)

Quy Toan Do and Lakshmi Iyer, Land Rights and Economic  
Development : Evidence from Viet Nam, The World Bank,  
Policy Research Working Paper(2003)

- Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Viet Nam, 1987. *Luat Đất đai* [1987년 토지법]  
— 1993. *Luat Đất đai* [1993년 토지법]  
— 2003. *Luat Đất đai* [2003년 토지법]

=인터넷 사이트=

- <http://www.vietlaw.gov.vn/LAWNET/index.html> : 베트남 법령 검색  
[http://www.vietnamlaws.com/online\\_database.aspx](http://www.vietnamlaws.com/online_database.aspx) : 베트남 법률 온라인 데이터베이스  
<http://www.luatvietnam.vn> : 베트남 법령 자료  
<http://news.vnnet.vn/vietnamlaw/index.asp> : 베트남 법령 자료

<http://fia.mpi.gov.vn/Default.aspx> : 베트남 계획투자부(Ministry of Planning and Investment) 외국투자국(Foreign Investment Agency)

<http://www.moit.gov.vn/web/guest/home> : 베트남 상공부

<http://www.mof.gov.vn> : 베트남 재무부

<http://www.customs.gov.vn/Default.aspx> : 베트남 관세청

<http://www.ssc.gov.vn> : 베트남 국가증권위원회

<http://www.vcci.com.vn> : 베트남 상공회의소

<http://vnm-hanoi.mofat.go.kr/kor/as/vnm-hanoi/main/index.jsp> : 주베  
트남 대사관

<http://www.kotra.or.kr/wps/portal/dk> : 한국무역진흥공사

<http://www.chaovietnam.co.kr/index.php> : 짜오 베트남(베트남 정보 웹  
진)

<http://www.ois.go.kr> : 해외진출정보시스템(해외투자 유관기관의  
ONE-STOP 통합정보)

<http://www.buyusa.gov/vietnam> : The U.S. Commercial Service in  
Vietnam

# 부 록

## 2009년 한국 건설사 베트남 공사 수주 현황<sup>85)</sup>

단위 : 천달러

업체	공사명	발주처	계약금액		공기
			기간금액	최종금액	
81개 업체	총 101건 공사 (신규 76건)	69개 발주처	1,736,652		
<a href="#">GS건설</a>	<a href="#">베트남 제3정유공장 사업 타당성 조사</a>	Petrovietnam +PDVSA+Petr onas JV	97	1,347	2008/04/28 2009/11/02
<a href="#">SK건설</a>	<a href="#">반퐁 환적항 건설 프로젝트</a>	베트남해운공사	32,709		2009/10/15 2011/06/09
<a href="#">간삼파트너스</a>	<a href="#">베트남 호치민 광동 아파트 설계용역</a>	Khang Thong Construction Trading Service Joint Stock Company	569		2009/01/09 2009/09/08
<a href="#">간삼파트너스</a>	<a href="#">지아딘 플라자 복합빌딩</a>	Gia Dinh Development	947		2009/03/03 2009/10/02

85) 해외건설협회 홈페이지(<http://www.icak.or.kr>) 참조.



	<a href="#">설계용역</a>	Investment Corp.			
<a href="#">간삼파트너스</a>	<a href="#">하노이 타이모 주거단지 마스터플랜 및 기본설계</a>	Constrexim No.1 JSC	290		2009/11/16 2010/01/16
<a href="#">강동건설 (하청)</a>	<a href="#">포스코 베트남 냉연공장 토건공사(철근 및 콘크리트 공사(2))</a>	원청:포스코건설	799	6,806	2007/12/10 2009/09/30
<a href="#">거당디지털 (하청)</a>	<a href="#">경남 하노이 랜드마크 타워(전화, 인터넷, CCTV)</a>	원청:경남기업	1,290		2009/11/17 2011/06/30
<a href="#">거정건설 (하청)</a>	<a href="#">경남 하노이 랜드마크 타워(조적, 미장)</a>	원청:경남기업	5,610		2009/08/31 2011/06/30
<a href="#">건화</a>	<a href="#">하노이 홍강개발 기본계획승인 및 기술지원용역</a>	GS건설(주)컨소시엄	564		2009/09/14 2011/03/13
<a href="#">광영기업</a>	<a href="#">효성베트남 봉제공장 VTC-2 110kV substation Pipe Rack 제작 설치공사</a>	효성 베트남	42		2008/04/16 2008/05/10
<a href="#">광영기업</a>	<a href="#">효성베트남 봉제공장 기계설비 설계 및 감리</a>	효성 베트남	440		2008/03/10 2009/12/10
<a href="#">광영기업</a>	<a href="#">인텔 반도체 조립 및</a>	원청:삼성ENG	4,664		2008/02/29 2010/01/31

(하청)	<a href="#">테스트라인 공사(INTEL A9T9 ATM PROJECT 중 전기공사)</a>				
<a href="#">극동건설</a>	<a href="#">하동 행정신도시 주거복합건물 신축공사</a>	Hyundai RNC Hatay Co., Ltd.	169,425		2008/04/11 2012/08/25
<a href="#">글로벌유명 (하청)</a>	<a href="#">베트남 하노이 SEV 휴대폰 공장 신축공사(외벽 공사)</a>	원청:삼성물산	160	1,360	2008/09/01 2009/03/31
<a href="#">금호산업</a>	<a href="#">선라이즈 씨티 개발사업 Plot V(주택)</a>	Novaland Investment Joint Stock Company	151,415		2009/11/14 2012/04/13
<a href="#">길리 (하청)</a>	<a href="#">롯데마트 베트남 1호점 신축공사(롯데 마트 남사이공점 신축 전기공사)</a>	원청:롯데건설	-55	2,748	2008/05/01 2009/01/08
<a href="#">남광토건</a>	<a href="#">하노이-하이퐁 고속도로공사 10공구</a>	베트남인프라 개발투자회사	106,764		2009/08/10 2012/08/10
<a href="#">대우ENG (합작)</a>	<a href="#">하노이 홍강개발 기본계획승인 및 기술지원용역</a>	GS건설(주)컨 소시엄	564		2009/09/14 2011/03/13
<a href="#">대우ENG (하청)</a>	<a href="#">북안카잉 프로젝트 토목 기술 및 시공 설계(토목 기술, 시공 설계)</a>	원청:포스코건 설	1,104		2009/07/27 2010/02/28
<a href="#">대우자판</a>	<a href="#">하노이 시티 복합단지 공사 프로젝트 1단계 공사</a>	SA 코라리스	584	16,033	2007/10/15 2008/10/31

<u>대전사</u>	<u>삼성 하노이 휴대폰공장 축전지 설비공사</u>	Samsung Electronics Vietnam Co., Ltd.	192		2009/06/30 2009/09/30
<u>대전사 (하청)</u>	<u>베트남 하노이 SEV 휴대폰 공장 신축공사(전기 공사)</u>	원청:삼성물산	746		2009/05/25 2009/08/28
<u>덕신건설 (하청)</u>	<u>롯데마트 베트남 1호점 신축공사(베트 남 롯데마트 남사이공점 기계설비공사-2 )</u>	원청:롯데건설	-119	1,462	2008/07/01 2008/12/18
<u>도울건축</u>	<u>하노이 남단 플라자 설계용역</u>	Trans Pacific Service JSC	3,130		2009/12/04 2012/05/04
<u>도화종합기술</u>	<u>베트남 북부 산악 주 연결도로 프로젝트 타당성조사</u>	아시아개발은 행	586		2009/06/29 2010/02/28
<u>도화종합기술</u>	<u>베트남 한국산업단지 투자허가 자문용역</u>	토지개발공사	-8	54	2007/11/06 2009/11/02
<u>도화종합기술</u>	<u>하이퐁 국제 관문항 프로젝트 설계용역</u>	베트남해운공 사	793		2009/08/18 2009/12/31
<u>동명기술</u>	<u>판티엣 매립 해양 신도시 건설 설계용역</u>	ITPC Co., Ltd.	3,000		2009/08/21 2010/08/20
<u>동아지질 (하청)</u>	<u>하노이 시티 콤플렉스 공사 프로젝트 1단계 공사(지하</u>	원청:대우자판	-902	5,998	2007/10/15 2008/10/31

	<a href="#">연속벽 및 현장타설 말뚝</a>				
<a href="#">두산중공업</a>	<a href="#">노이바이-라오 카이 고속도로공사 패키지 A6</a>	Vietnam Expressway Corporation	135,694		2010/01/10 2013/05/09
<a href="#">두산중공업 (하청)</a>	<a href="#">하비코 타워 프로젝트(시공)</a>	원청:동리원	42,207	237,946	2009/04/09 2012/08/08
<a href="#">두송건설 (하청)</a>	<a href="#">선라이즈 씨티 개발사업 Plot V(주택)(철근콘 크리트)</a>	원청:금호산업	6,254		2009/11/13 2011/09/12
<a href="#">두원이에프씨 (하청)</a>	<a href="#">베트남 하노이 SEV 휴대폰 공장 신축공사(전기 공사패키지 II)</a>	원청:삼성물산	-470	3,780	2008/05/29 2009/04/30
<a href="#">라인건축</a>	<a href="#">비엠탄 하노이 캐슬플라자 프로젝트 감리용역</a>	비엠탄	13,500		2010/06/01 2013/09/30
<a href="#">라인건축</a>	<a href="#">비엠탄 하노이 캐슬플라자 프로젝트 설계용역</a>	비엠탄	18,000		2009/08/08 2010/05/31
<a href="#">롯데건설</a>	<a href="#">롯데마트 베트남 1호점 신축공사</a>	롯데 베트남 쇼핑	10,095	43,719	2007/10/15 2008/12/19
<a href="#">롯데건설</a>	<a href="#">롯데마트 베트남 2호점 기술자문 및 공사관리용역</a>	롯데베트남쇼 핑(주)	356		2009/01/01 2009/09/30
<a href="#">롯데건설</a>	<a href="#">호치민 더 마크 프로젝트 주상복합 공사</a>	브이케이 하우징	-153,635	153,635	2009/03/01 2012/03/01

<a href="#">벽산ENG (합작)</a>	<a href="#">호치민시 폭합 제3매립구역내 지정유해폐기 물 매립장 설계, 조달 및 건설</a>	Ho Chi Minh City Environment Company	5,229		2009/09/30 2010/08/17
<a href="#">보미종합건설</a>	<a href="#">중부지역(꽝남 성 출라이 자유경제구역) 종합병원 건립사업</a>	한국국제협력 단	18,006		2009/06/25 2011/06/24
<a href="#">삼성ENG</a>	<a href="#">베트남 이산화탄소 회수 프로젝트</a>	Vietnam Fertilizer & Chemicals Corporation	27,165		2009/01/09 2011/01/08
<a href="#">삼성물산 (합작)</a>	<a href="#">투아티엔훼 종합병원 건립사업</a>	투아티엔 후에 종합병원 투자 및 건설위원회	6,708		2009/11/18 2012/05/18
<a href="#">삼성중공업</a>	<a href="#">삼성 SDIV 팩공장 건설공사</a>	삼성 SDI 베트남 현지법인	3,210		2009/12/04 2010/06/30
<a href="#">삼우기초기술</a>	<a href="#">Ha Hai Construction and Tourism JSC 주상복합타워 앵커공사</a>	Ha Hai Construction and Tourism JSC	417		2010/03/30 2010/06/27
<a href="#">삼우중건사 (하청)</a>	<a href="#">하비코 타워 프로젝트(CM용 역)</a>	원청:동리원	1,571		2009/05/06 2011/11/22
<a href="#">삼진일렉스</a>	<a href="#">금호 아시아나 프라자 전기공사 패키지 1, 2</a>	금호 아시아나 프라자 사이공	1,487	9,613	2007/12/03 2009/10/31
<a href="#">삼진일렉스 (하청)</a>	<a href="#">경남 하노이 랜드마크 타워(전기공사)</a>	원청:경남기업	5,335		2009/05/22 2010/12/31
<a href="#">삼호건영 (하청)</a>	<a href="#">베트남 하노이 SEV 휴대폰 공장 신축공사(기계(배관)설비)</a>	원청:삼성물산	2,200		2008/09/22 2009/02/28
<a href="#">색채산업개발</a>	<a href="#">하노이 프라자호텔</a>	하노이프라자 호텔주식회사	99		2009/12/20 2010/02/10

	<a href="#">오피스빌딩 도장공사</a>				
<a href="#">선진엔지니어</a>	<a href="#">베트남 고층 주상복합</a>	기계수출입(주 )	-211	37	2006/02/28 2009/02/27
<a href="#">선진엔지니어</a>	<a href="#">체신부 청사 재건축</a>	체신부	-26	76	2007/10/21 2009/02/28
<a href="#">선진엔지니어</a>	<a href="#">타이빈 공안부 청사 설계용역</a>	공안부	-9	147	2007/10/25 2009/01/02
<a href="#">선진엔지니어</a>	<a href="#">하띠이성 버스터미널 신축설계 용역</a>	교통건설 투자 프로젝트 관리 위원회	-6	28	2006/08/25 2009/02/27
<a href="#">선진엔지니어</a>	<a href="#">호치민 공안부 청사 현상설계</a>	공안부	33	78	2007/10/25 2010/10/25
<a href="#">세일설비</a>	<a href="#">락앤락 호치민공장 증설공사</a>	(주)락앤락	347		2009/08/13 2009/10/05
<a href="#">솔빛ENG</a>	<a href="#">블루밍 남사이공 프로젝트 설계용역</a>	INHEE VIETNAM CO., LTD.	2,012		2009/04/07 2010/05/03
<a href="#">솔빛ENG</a>	<a href="#">하동 주상복합센터 설계용역</a>	Hyundai RNC Hatay Co., Ltd.	1,790		2007/12/01 2008/11/30
<a href="#">신성공영 (하청)</a>	<a href="#">경남 하노이 랜드마크 타워(정화조 설치)</a>	원청:경남기업	24		2009/10/15 2009/10/25
<a href="#">신한금속 (하청)</a>	<a href="#">롯데마트 베트남 1호점 신축공사(외장 공사)</a>	원청:롯데건설	2,558		2008/08/01 2008/11/05
<a href="#">아키텐 (하청)</a>	<a href="#">아시아나 플라자 사업(석공사)</a>	원청:금호산업	726		2009/02/25 2009/07/16
<a href="#">엠앤디이종합</a>	<a href="#">2007년도 교육분야 시설공사(4개사 업) 건설관리(CM) 용역 계약 - 베트남 산업기술학교</a>	한국국제협력 단	18	107	2007/04/17 2009/04/13
<a href="#">엠앤디이종합</a>	<a href="#">다낭시 스포츠홀 설계용역</a>	Danang Construction Projects Management Board	860		2009/02/20 2009/06/04
<a href="#">에스디건축사</a>	<a href="#">롯데마트</a>	롯데베트남쇼	56	1,155	2007/05/30

	<a href="#">베트남 호치민시 1호점 신축공사 설계용역</a>	핑(주)			2007/11/10
<a href="#">엘아이지건설 (합작)</a>	<a href="#">호치민 더마크 프로젝트 주상복합 공사</a>	브이케이 하우스징	153,635		2010/04/01 2013/03/31
<a href="#">엘탑중건사 (하청)</a>	<a href="#">선라이즈 씨티 개발사업 Plot V(주택)(설계감리)</a>	원청:금호산업	580		2009/08/14 2011/12/31
<a href="#">영진계전</a>	<a href="#">베트남 동콕 소재 두산-비나 공장건설 전기공사</a>	두산메카텍	797	4,847	2007/09/01 2008/12/25
<a href="#">용호건설 (하청)</a>	<a href="#">두산비나 생산기지 건설공사(부두 축조공사)</a>	원청:두산중공업	4,898	12,348	2007/11/06 2009/11/30
<a href="#">용호건설 (하청)</a>	<a href="#">카이맵 국제항만 터미널 공사(접안시설)</a>	원청:포스코건설	6,100		2009/11/30 2010/07/31
<a href="#">유신코퍼레이</a>	<a href="#">하노이-하이퐁 고속도로 사업 설계용역</a>	VIDIFI	3,062		2008/01/23 2009/05/20
<a href="#">유신코퍼레이</a>	<a href="#">하노이-하이퐁 고속도로 사업 재설계</a>	VIDIFI	361		2009/10/12 2010/04/12
<a href="#">유일엔지니어</a>	<a href="#">도메딕 종합병원 설계용역</a>	Domeco Joint Stock Co.	139		2009/09/28 2010/01/25
<a href="#">유일엔지니어</a>	<a href="#">동나이 검진센터 설계용역</a>	Tin Nghia 1 Member Ltd. Company	220		2009/02/18 2009/09/15
<a href="#">유일엔지니어</a>	<a href="#">붕타운 병원 신축설계</a>	붕타운시 건설과	621		2009/01/10 2009/12/05
<a href="#">유일엔지니어</a>	<a href="#">칸토 종합병원 설계용역</a>	칸토시 보건국	7	821	2007/11/13 2008/09/07
<a href="#">유일엔지니어</a>	<a href="#">호아 로이 종합병원 설계용역</a>	Hoang Thien An Joint Stock Company	330		2009/06/22 2010/02/01
<a href="#">유일엔지니어</a>	<a href="#">호치민 UMC 종합병원</a>	University Medical	106		2009/04/02 2009/07/20

	<a href="#">인테리어 설계 및 감리</a>	Center at Hochiminh			
<a href="#">정인종합건설</a>	<a href="#">옥산비나 베트남 공장 2차공사 - 부지조성 토목공사</a>	옥산비나	3,800		2009/01/05 2009/12/31
<a href="#">정인종합건설</a>	<a href="#">옥산비나 베트남 공장 2차공사 - 조경공사</a>	옥산비나	1,550		2009/01/05 2009/12/31
<a href="#">정인종합건설</a>	<a href="#">옥산비나 베트남 공장 신축공사</a>	옥산비나	-1,940	6,640	2008/04/01 2008/12/31
<a href="#">준제이엔씨 (하청)</a>	<a href="#">경남 하노이 랜드마크 타워(오피스 위생, 공조설비 공사)</a>	원청:경남기업	4,900		2009/10/02 2011/06/30
<a href="#">중부전기건설</a>	<a href="#">DRYER 인버터 설치외 20건 전기공사</a>	효성 베트남	44		2008/01/22 2008/02/02
<a href="#">중부전기건설</a>	<a href="#">FLEX Com 하노이 공장 전기설비공사</a>	MDA E & C Co., Ltd.	1,034		2008/11/28 2009/06/30
<a href="#">중부전기건설</a>	<a href="#">GS 모델하우스 전기공사</a>	지에스 에스 디	43		2008/10/31 2008/11/08
<a href="#">중부전기건설</a>	<a href="#">MDA 베트남 공장 전기설비공사</a>	MDA E & C Co., Ltd.	165		2009/04/04 2009/06/30
<a href="#">중부전기건설</a>	<a href="#">SV-프로젝트 공장 외곽 전기공사</a>	효성 베트남	56		2008/01/20 2008/03/31
<a href="#">중부전기건설</a>	<a href="#">동인기연 전기공사</a>	DONGIN ENTECH VINA	392		2008/10/03 2009/01/15
<a href="#">중부전기건설</a>	<a href="#">베트남 동나이 효성봉제공장 연직 Power 전기공사</a>	효성 베트남	209		2008/06/15 2008/07/31
<a href="#">중부전기건설</a>	<a href="#">베트남 효성 봉제공장 연직조방공사(3,4호기)</a>	효성 베트남	187		2008/06/15 2008/07/31
<a href="#">중부전기건설</a>	<a href="#">베트남 효성 컨티 70톤 전기공사</a>	효성 베트남	60		2008/08/01 2008/08/31
<a href="#">중부전기건설</a>	<a href="#">베트남</a>	효성 베트남	143		2008/06/15



	<a href="#">효성봉제공장 연직조방전기 공사(2호기)</a>				2008/07/15
<a href="#">중부전기건설</a>	<a href="#">신화비나 전기실 공사</a>	신화비나	58		2009/10/21 2009/10/30
<a href="#">중부전기건설</a>	<a href="#">효성 봉제공장 연직조방공사(2 -1호기)</a>	효성 베트남	21		2008/10/06 2008/10/31
<a href="#">중원전설 (하청)</a>	<a href="#">두산비나 생산지 건설공사(전기 공사)</a>	원청:두산중공 업	1,578		2007/08/15 2009/05/31
<a href="#">지오인터내셔널</a>	<a href="#">다이아몬드플 라자 공용화장실 리모델링공사</a>	IBC CORP.	671		2009/12/01 2010/07/15
<a href="#">지오인터내셔널</a>	<a href="#">트윈도브스 골프클럽 서비스하우스 및 레인월터 건립공사</a>	푸미개발합자 회사	442		2009/11/11 2010/01/31
<a href="#">창조건축</a>	<a href="#">베트남 호치민시 자이 그랜드 코트 설계용역</a>	지에스건설(주 )	551	2,507	2008/01/03 2009/02/28
<a href="#">창조건축</a>	<a href="#">자이 리버사이드 펠리스 II 설계용역</a>	지에스건설(주 )	353	2,531	2008/05/27 2011/08/31
<a href="#">청암기업 (하청)</a>	<a href="#">송지아 골프 리조트 개발사업(관리 동전기공사)</a>	원청:현대엠코	768		2009/06/25 2009/12/25
<a href="#">청암기업 (하청)</a>	<a href="#">송지아 리조트 개발사업(전기 공사)</a>	원청:현대엠코	3,520		2008/12/18 2010/06/30
<a href="#">청암기업 (하청)</a>	<a href="#">송지아 리조트 개발사업(지중 선로이설공사)</a>	원청:현대엠코	347		2009/03/12 2009/07/10
<a href="#">청암기업 (하청)</a>	<a href="#">송지아 리조트 단지내 타워호텔 및 샘플하우스 전기공사(타워 호텔 및 모델하우스 전기공사)</a>	원청:현대엠코	1,546		2009/10/28 2010/08/28
<a href="#">초석건설산업</a>	<a href="#">베트남 하노이-하이퐁</a>	원청:GS건설	5,251		2009/09/01 2010/04/25

(하청)	<a href="#">고속도로 제7공구(연약지 반개량)</a>				
<a href="#">케이백코리아</a>	<a href="#">호치민시 폭합 제3매립구역내 지정유해폐기물 매립장 설계, 조달 및 건설</a>	Ho Chi Minh City Environment Company	6,139		2009/09/30 2010/08/17
<a href="#">콘카이저비나</a>	<a href="#">SHINS BVT 봉제공장 전기판넬 설치공사</a>	SHINTS BVT	1,386		2009/10/12 2009/12/07
<a href="#">콘카이저비나 (하청)</a>	<a href="#">베트남 하노이 SEV 휴대폰 공장 신축공사(전기 판넬납품설치 공사)</a>	원청:삼성물산	-59	621	2008/11/03 2009/04/30
<a href="#">콘카이저비나 (하청)</a>	<a href="#">하비코 타워 프로젝트(전기 판넬 설치)</a>	원청:동리원	2,396		2009/10/12 2009/12/07
<a href="#">토팡ENG</a>	<a href="#">베트남 법관 연수원 선진화 지원사업 CM용역</a>	한국국제협력단	91		2009/04/30 2011/12/31
<a href="#">평화ENG (합작)</a>	<a href="#">하노이-하이퐁 고속도로 사업 설계용역</a>	VIDIFI	2,700		2008/01/23 2009/01/20
<a href="#">평화ENG (합작)</a>	<a href="#">하노이-하이퐁 고속도로 사업 재설계</a>	VIDIFI	119		2009/10/12 2010/04/11
<a href="#">포스에이씨</a>	<a href="#">Hoai Duc 1단계 주거단지 설계용역</a>	VIETRACIMEX	3,000		2009/10/26 2010/10/16
<a href="#">포스에이씨</a>	<a href="#">비헝 연구센터 마스터플랜</a>	Vietnam Cement Industry Corporation	118		2009/09/15 2010/01/15
<a href="#">포스코건설</a>	<a href="#">노이바이-라오 까이 고속도로공사 패키지 A1</a>	Vietnam Expressway Corporation	145,632		2009/05/01 2012/08/31
<a href="#">포스코건설</a>	<a href="#">노이바이-라오 까이 고속도로공사 패키지 A2</a>	Vietnam Expressway Corporation	137,199		2010/01/01 2012/04/30

<a href="#">포스코건설</a>	<a href="#">노이바이-라오 카이 고속도로공사 패키지 A3</a>	Vietnam Expressway Corporation	134,079		2010/03/01 2013/06/30
<a href="#">포스코건설</a>	<a href="#">북안카잉 신도시 마케팅센터 건립공사</a>	An Khanh New City Development JVC	980		2009/02/12 2010/02/11
<a href="#">포스코건설</a>	<a href="#">투아티엔훤 종합병원 건립사업</a>	투아티엔 후에 종합병원 투자 및 건설위원회	21,775		2009/11/18 2012/05/18
<a href="#">포스코건설</a>	<a href="#">포스코 베트남 냉면 Structure Pickling Line</a>	POSCO-Vietn am Co., Ltd	23	369	2008/05/31 2008/09/30
<a href="#">포스코건설</a>	<a href="#">포스코 베트남 냉면공장 기숙사 프로젝트</a>	POSCO-Vietn am Co., Ltd	3,545		2009/07/10 2009/12/31
<a href="#">포스코건설</a>	<a href="#">포스코-베트남 냉면공장 전용부두 건설공사(본공 사)</a>	POSCO-Vietn am Co., Ltd	-791	20,946	2008/03/28 2009/03/31
<a href="#">포스코건설</a>	<a href="#">포스코-베트남 냉면공장 전용부두 사전공사</a>	POSCO-Vietn am Co., Ltd	-1,539	8,243	2007/11/23 2009/03/31
<a href="#">포스코건설</a>	<a href="#">하노이 밍카이 상업 사무동 신축공사</a>	SPACE 21-FONEXIM	12,281		2009/09/15 2011/05/31
<a href="#">한국도로공사</a>	<a href="#">하노이-하이퐁 고속도로 실시설계 평가용역</a>	VIDIFI	568		2009/02/16 2009/06/15
<a href="#">한국도로공사 (합작)</a>	<a href="#">하노이-하이퐁 고속도로 사업 설계용역</a>	VIDIFI	1,037		2008/01/23 2009/01/20
<a href="#">한국전력기술</a>	<a href="#">베트남 반퐁 석탄화력발전 소(550MWx2u nits) 타당성조사 용역</a>	(주)포스코	-54	548	2008/06/27 2009/01/26
<a href="#">한국환경중합</a>	<a href="#">주베트남 대한민국 대사관 부속 하노이 한국학교 신축공사</a>	학교법인 하노이 한국학교	239		2009/04/10 2010/04/09

	<a href="#">건설사업관리 용역</a>				
<a href="#">한국환경종합</a>	<a href="#">케피코 베트남 공장 신축공사 감리용역</a>	케피코 베트남법인	80		2009/12/14 2010/08/31
<a href="#">한림정공 (하청)</a>	<a href="#">베트남 하노이 SEV 휴대폰 공장 신축공사(지붕 공사)</a>	원청:삼성물산	45	1,295	2008/09/15 2009/03/31
<a href="#">한미파스스</a>	<a href="#">락앤락 베트남 2기 공장 신축공사 CM용역</a>	(주)락앤락	217		2009/08/24 2010/05/07
<a href="#">한성종합계전</a>	<a href="#">롯데마트 호치민 2호점 전기공사</a>	롯데 베트남 쇼핑	1,038		2009/08/03 2009/11/30
<a href="#">한솔이엠이</a>	<a href="#">안 호아 인쇄용지 생산공장 프로젝트</a>	An Hoa Paper Joint Stock Company	146,428		2009/05/01 2011/11/30
<a href="#">한신공영</a>	<a href="#">비아이디비 타워 신축공사</a>	비아이디비 타워 합작회사	1,639	32,942	2008/03/14 2009/09/13
<a href="#">한신공영</a>	<a href="#">빈중성 상수도 공사(2차)</a>	피피엠유 빈중	598	7,214	2006/11/02 2008/02/20
<a href="#">해안중건사</a>	<a href="#">다낭시 다팩 국제 신도시 마스터플랜 설계용역</a>	대원칸타빌(주 ) (다낭현지법인 )	522		2009/11/25 2010/06/30
<a href="#">현대ENG</a>	<a href="#">딘브 폴리에스테르 프로젝트</a>	Petrovietnam-V inatex Dinh Vu Petrochemical and Fiber JSC	187,250		2009/07/01 2011/06/30
<a href="#">현대ENG</a>	<a href="#">붕양1, 1,200MW 화력발전소 기반시설 실시설계 및 사업관리</a>	Petrovietnam	9,000		2009/08/26 2012/12/31
<a href="#">현대ENG</a>	<a href="#">연짜 450MW 설계용역</a>	Petrovietnam	-351	3,199	2006/11/23 2009/08/22
<a href="#">현대건설</a>	<a href="#">하노이 하동 복합주거단지 개발공사</a>	Hyundai RNC Hatay Co., Ltd.	154,445		2009/12/18 2013/02/18
<a href="#">협진건설 (하청)</a>	<a href="#">경남 하노이 랜드마크 타워</a>	원청:경남기업	7,000		2009/11/02 2011/06/30

	<u>덕트공사(Office &amp; Retail)(덕트설비)</u>				
<u>협진건설 (하청)</u>	<u>하비코 타워 프로젝트(기계설비)</u>	원청:동리원	9,180		2009/08/28 2012/07/27
<u>효성에바라엔</u>	<u>닌빈 고체폐기물 처리사업</u>	PMU 닌빈	18,994		2009/11/25 2011/11/25
<u>흥우건설 (하청)</u>	<u>노이바이-라오 까이 고속도로공사 패키지 A1(레바, 콘크리트, 아이거더, 장비)</u>	원청:포스코건설	9,937		2009/10/26 2011/06/25
<u>흥우산업 (하청)</u>	<u>노이바이-라오 까이 고속도로공사 패키지 A1(레바, 콘크리트, 아이거더, 장비)</u>	원청:포스코건설	10,343		2009/10/26 2011/06/25
<u>희림종합건축</u>	<u>하노이 텔레콤 본사, 무역센터 및 임대오피스 프로젝트 설계 및 감리</u>	Hanoi Telecom Joint-Stock Company	4,745		2009/02/21 2012/06/30

※ 개별공사의 최종금액(현재기준)이 공란(Blank)인 것은 기간금액과 동일함을 의미

## 베트남에서 건설허가의 처리<sup>86)</sup>

아래 표는 가령 베트남 호치민시에서 3,515,000,000 VND의 창고를 건설한다면, 이를 위한 절차, 기간, 비용에 관한 요약 내용이다.

	Procedure	Time to complete:	Cost to complete:
1	Request and obtain construction permit from the (District) Department of Construction of Ho Chi Minh City	90 days	VND 100,000
2	Receive inspection by the Department of Construction of Ho Chi Minh City	1 day	no charge
3	Receive inspection from the municipality after completion of foundation works	1 day	no charge
4	Receive inspection from the municipality at completion of building surroundings	1 day	no charge
5	Request power connection	1 day	VND 680,000
*6	Receive inspection by power provider	1 day	no charge
*7	Connect to power services	20 days	no charge
*8	Request water and sewage connection	1 day	VND 4,000,000
*9	Receive inspection by water company	1 day	no charge
*10	Connect to water and sewage services	14 days	no charge
*11	Request and connect to phone line	7 days	VND 800,000
12	Notify and receive inspection from the municipality after completion of building	1 day	no charge
13	Register the building at the Department of Construction of Ho Chi Minh City	90 days	VND 35,650,000

86) <http://www.doingbusiness.org/ExploreTopics/DealingLicenses/Details.aspx?economyid=202#1>.

## **Procedure 1.**

Request and obtain construction permit from the (District)  
Department of Construction of Ho Chi Minh City

Time to complete:

90 days

Cost to complete:

VND 100,000

Name of Agency:

Department of Construction of Ho Chi Minh City (Municipality)

Comment:

The decision to grant a construction permit is made by the Chairman of the People's Committee, at the provincial level, and the Director of the Department of Construction. The following documents are required:

- Application letter (in the approved form).
- A copy of the land use rights certificate with abstracts from the real estate registry or an outline of the construction site. Land is national property in Vietnam. Only a business could be the holder of the land-use right. It is assumed that the BuildCo already holds the land-use certificate.
- Business license.
- One set of construction designs.

If deemed necessary, the Department of Construction consults any of the following related offices:

- Office of the Chief Architect.
- Office for Land Planning.
- Office for Land Management.
- Department of Culture.
- Department of Health.
- Department of Natural Resources and Environment.
- Fire Protection Office.
- Department of Public Traffic and Transportation.
- Local National Defense Office.

Each consultation separately takes 10 days. However, the Department of Construction is required to abide by the overall time limit of 30 working days to issue or refuse the license. In practice, this time limit is seldom met. The application form can be obtained at the local department of construction. It is currently required for a construction company to go to the office and obtain the form. Internet download is not possible yet. After obtaining a construction permit, within a time limit of 7 working days prior to the date of commencement of construction of the warehouse, BuildCo is required to provide written notification of the commencement date to the People's Committee at the district level where the warehouse is located. (See Article 68.2 (a) of the Law on Construction No. 16/2003/QH11, dated November 16, 2003.)

**Procedure 2.**

Receive inspection by the Department of Construction of Ho Chi Minh City

Time to complete:

1 day

Cost to complete:

no charge

Name of Agency:

Department of Construction of Ho Chi Minh City (Municipality)

Comment:

This inspection and the following ones are not stipulated by specific regulations. However, because the authority is mandated to supervise the inspections, these do take place in practice.

**Procedure 3.**

Receive inspection from the municipality after completion of foundation works

Time to complete:

1 day

Cost to complete:



no charge

Name of Agency:

Department of Construction of Ho Chi Minh City (Municipality)

Comment:

The company must notify the Department of Construction at the different stages of construction and suspend construction until the department visits the site 3 days after the notification.

#### **Procedure 4.**

Receive inspection from the municipality at completion of building surroundings

Time to complete:

1 day

Cost to complete:

no charge

Name of Agency:

Department of Construction of Ho Chi Minh City (Municipality)

Comment:

The company must notify the Department of Construction at the different stages of construction and suspend construction until the department visits the site a week after the notification.

#### **Procedure 5.**

Request power connection

Time to complete:

1 day

Cost to complete:

VND 680,000

Name of Agency:

Ho Chi Minh City (HCMC) Power Company

Comment:

It is advisable that the company apply for the power connection during, or even prior to, the start of construction, so that the electricity provider can make any necessary installations during the

construction process.

According to information from the Ho Chi Minh City Power Company, there is now no charge for obtaining power connection if BuildCo wishes to install only open-air cables. If BuildCo wished to install underground cables, the power connection cost would depend on the labor cost and the usage fee for underground cables. For industrial purposes, underground cables would be required.

The connection becomes operational within 7 working days from the date of submission of the power connection application file. An online application is possible through the Web site of the HCMC Power Company. In such a case, an employee from the HCMC Power Company contacts BuildCo to obtain necessary documents for the application.

The power connection application file consists of the following documents:

- Notarized copy of the land use right certificate, or any other document relating to the warehouse.
- Notarized copy of the identity card of the legal representative of BuildCo.
- Notarized copy of the business registration certificate of BuildCo.

**Procedure 6.**

Receive inspection by power provider

Time to complete:

1 day

Cost to complete:

no charge

Name of Agency:

Ho Chi Minh City (HCMC) Power Company

Comment:

Employees from the HCMC Power Company contact BuildCo within 2 working days from the date of submission of the application for

power connection to conduct an on-site inspection.

**Procedure 7.**

Connect to power services

Time to complete:

20 days

Cost to complete:

no charge

Name of Agency:

Ho Chi Minh City (HCMC) Power Company

Comment:

**Procedure 8.**

Request water and sewage connection

Time to complete:

1 day

Cost to complete:

VND 4,000,000

Name of Agency:

Ho Chi Minh City (HCMC) Water Supply Company

Comment:

Different areas in Ho Chi Minh City are covered by different public water companies. Therefore, BuildCo is required to contact the relevant water company and submit the following documents:

- The application form (available at the water company).
- A notarized copy of the business registration certificate of BuildCo.

The costs of obtaining water/ sewage connection depend on the usage capacity of the warehouse, as well as on its exact location in relation to the main water lines. The standard water meters cost approximately VND 1.5 million.

**Procedure 9.**

Receive inspection by water company  
Time to complete:  
1 day  
Cost to complete:  
no charge  
Name of Agency:  
Ho Chi Minh City (HCMC) Water Supply Company  
Comment:

**Procedure 10.**

Connect to water and sewage services  
Time to complete:  
14 days  
Cost to complete:  
no charge  
Name of Agency:  
Ho Chi Minh City (HCMC) Water Supply Company  
Comment:

**Procedure 11.**

Request and connect to phone line  
Time to complete:  
7 days  
Cost to complete:  
VND 800,000  
Name of Agency:  
VNPT Group  
Comment:  
The time frame for requesting and receiving telephone service depends on the district in which BuildCo is located.  
The cost varies between VND 545,454 and VND 727,272 (decided by the director of each provincial post office).  
(see <http://www.vnpt.com.vn>)

**Procedure 12.**

Notify and receive inspection from the municipality after completion of building

Time to complete:

1 day

Cost to complete:

no charge

Name of Agency:

Department of Construction of Ho Chi Minh City (Municipality)

Comment:

At the end of construction, the Department of Construction visits the site to confirm that the building was built according to the master plans, rules, and regulations. BuildCo must provide written notification of the completion of construction.

### **Procedure 13.**

Register the building at the Department of Construction of Ho Chi Minh City

Time to complete:

90 days

Cost to complete:

VND 35,650,000

Name of Agency:

Department of Construction of Ho Chi Minh City (Municipality)

Comment:

The cost for registering ownership of the warehouse should include an administrative fee of VND 500,000 (about USD 31.25) and a registration fee of 1% of the warehouse value. For the registration fee, the value of the construction contract signed between BuildCo and the construction contractor will be taken as the warehouse value, provided that it is higher than the minimum value calculated by the Tax Department based on the minimum unit price as provided for by the People's Committee of Ho Chi Minh City.

The application file should be submitted to the Department of Construction of Ho Chi Minh City. According to Decree

95/2005/ND-CP (dated July 15, 2005), On Issuance of Certificates of Ownership of Residential Houses and Construction Works, the work carried out by the Department of Construction may take 55 working days, including time for taking measurements or checking the measurements of the construction works, if any; reviewing the application file; submitting the file for approval and signature; and notifying the applicant to make payment of financial obligations (e.g., payment of the registration fee at Tax Department). Decree 95/2005/ND-CP also states that the applicant must pay all financial obligations within 60 working days from the date of receipt of the notification from the Department of Construction.

# □ 주택법(LUẬT NHÀ Ở)의 원문과 번역문

(2005년 11월 29일 국회 통과 : No. 56/2005/QH11)

베트남어 원문 <sup>87)</sup>	번역 <sup>88)</sup>
<p>Căn cứ vào Hiến pháp nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992 đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị quyết số 51/2001/QH10 ngày 25 tháng 12 năm 2001 của Quốc hội khoá X, kỳ họp thứ 10;</p> <p>Luật này quy định về nhà ở.</p>	<p>본 법은 2001년 12월 25일 제10대 국회 제10차 회의에서의 의결 제51/2001/QH 10호에 따라 개정된 1992년 베트남 사회주의 공화국 헌법에 근거한다;</p> <p>본 법은 주택에 관하여 규정한다.</p>
<p>CHƯƠNG I</p> <p>NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG</p>	<p><b>제 1 장 총 칙</b></p>
<p>Điều 1. Phạm vi điều chỉnh</p>	<p><b>제1조 적용 범위</b></p>
<p>Luật này quy định về sở hữu nhà ở, phát triển, quản lý việc sử dụng, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở.</p> <p>Nhà ở theo quy định của Luật này là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân.</p>	<p>본 법은 주택소유, 주택개발, 주택 사용관리, 거래 및 주택에 관한 국가관리에 관해 규정한다.</p> <p>본 법의 규정에 따른 주택은 거주 목적 및 가구, 개인의 각 생활수요에 이바지하기 위한 건설 공정이다.</p>
<p>Điều 2. Đối tượng áp dụng</p>	<p><b>제2조 적용 대상</b></p>
<p>Luật này áp dụng đối với tổ chức, cá nhân có liên quan đến sở hữu nhà ở, phát triển, quản lý việc sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở.</p>	<p>본 법은 주택소유, 주택개발, 사용관리, 주택에 관한 거래에 관련이 있는 조직, 개인 및 주택에 관한 국가관리에 대해 적용한다.</p>
<p>Điều 3. Áp dụng pháp luật</p>	<p><b>제3조 법률 적용</b></p>
<p>1. Trường hợp có sự khác nhau của Luật này với pháp luật có liên quan về sở hữu nhà ở, phát triển, quản lý việc sử dụng, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở thì áp dụng quy định của Luật này.</p>	<p>1. 본 법이 주택소유, 주택개발, 주택 사용관리, 주택에 관한 거래 및 주택에 관한 국가관리에 관련이 있는 법률과 다른 점이 있는 경우 본 법의 규정을 적용한다.</p>
<p>2. Trường hợp điều ước quốc tế mà Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên có quy định khác với</p>	<p>2. 베트남사회주의공화국이 회원인 국제조약에 본 법과 다른 규정이 있는 경우 그 국제 조약의 규정을 적용한다.</p>

Luật này thì áp dụng quy định của điều ước quốc tế đó.	
Điều 4. Quyền có chỗ ở và quyền sở hữu nhà ở	<b>제4조 거주지를 가질 권리 및 주택 소유권</b>
Công dân có quyền có chỗ ở thông qua việc tạo lập nhà ở hợp pháp hoặc thông qua việc thuê, mượn, ở nhờ nhà ở theo quy định của pháp luật. Người tạo lập nhà ở hợp pháp có quyền sở hữu đối với nhà ở đó.	공민은 법률 규정에 따라 합법적으로 주택 건축을 통해 혹은 주택을 임차, 대여, 타인 주택 임시거주를 통해 거주지를 가질 권리가 있다. 합법적으로 주택을 건축한 사람은 그 주택에 대해 소유권이 있다.
Điều 5. Bảo hộ quyền sở hữu nhà ở	<b>제5조 주택소유권 보호</b>
<p>1. Nhà nước công nhận và bảo hộ quyền sở hữu nhà ở của chủ sở hữu.</p> <p>2. Nhà ở thuộc sở hữu của tổ chức, cá nhân không bị quốc hữu hoá. Trường hợp thật cần thiết vì lý do quốc phòng, an ninh và vì lợi ích quốc gia, Nhà nước quyết định trưng mua hoặc trưng dụng nhà ở thì Nhà nước bồi thường cho chủ sở hữu nhà ở theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán và tạo điều kiện để họ tạo lập nhà ở khác.</p>	<p>1. 국가는 소유주의 주택소유권을 공인하고 보호한다.</p> <p>2. 조직, 개인의 소유에 속한 주택은 국유화 되지 않는다. 국방, 안보 이유 및 국가 이익을 위해 절실하게 필요하여 국가가 강제 매입, 사용하는 경우 국가는 청산시점 시장가격에 따라 주택소유주에게 배상하고 그들이 다른 주택을 건축할 수 있는 조건을 조성한다.</p>
Điều 6. Chính sách phát triển nhà ở	<b>제6조 주택 개발 정책</b>
<p>1. Nhà nước có chính sách về quy hoạch, đất đai, tài chính, tín dụng; về nghiên cứu ứng dụng công nghệ và vật liệu xây dựng mới; về thị trường bất động sản nhà ở và thực hiện công khai, minh bạch thủ tục hành chính để tạo điều kiện cho tổ chức, cá nhân tham gia phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật.</p> <p>2. Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua đáp ứng nhu cầu nhà ở của người có thu nhập thấp và các tầng lớp dân cư trong xã</p>	<p>1. 국가는 계획, 토지, 재정, 신용에 관한, 기술 및 새로운 건설자재 응용 연구에 관한, 주택 부동산 시장에 관한 정책을 채택하고 조직, 개인이 법률 규정에 따라 주택 개발에 참가할 수 있는 조건을 조성하기 위해 행정 수속, 절차를 공개적으로 투명하게 실시한다.</p> <p>2. 국가는 각 경제구성원에 속한 조직, 개인이 저소득층 사람 및 사회 각 주민계층의 주택 수요를 충족시킬 수 있도록 주택 판매, 임대, 임대매입하기 위한 주택 개발 투자에 참가하는 것을 장려한다.</p>



hội.	
3. Nhà nước chủ động đầu tư phát triển quỹ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước để cho thuê, cho thuê mua, phục vụ nhu cầu điều động, luân chuyển cán bộ, công chức; có chính sách hỗ trợ trực tiếp đối với một số đối tượng thuộc diện chính sách xã hội cải thiện nhà ở.	3. 국가는 이동, 교대하는 간부, 공무원 수요에 이바지하기 위한 주택 임대, 임대 매입을 위해 국가 소유에 속한 주택 발전기금에 주동적으로 투자를 하며 주택개선 사회정책에 속한 일부 대상에 대해서는 직접 지원정책을 시행한다.
Điều 7. Trách nhiệm của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận	<b>제7조 베트남조국전선 및 회원조직의 책임</b>
Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm tuyên truyền, vận động nhân dân thực hiện và giám sát việc thực hiện pháp luật về nhà ở.	베트남조국전선 및 전선의 각 회원조직은 자신의 임무, 권한 범위에서 인민에게 주택에 관한 법률을 선전하고 주택법 실현을 감독할 책임이 있다.
Điều 8. Những hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực nhà ở	<b>제8조 주택 분야에서 엄금하는 행위</b>
1. Xâm phạm, cản trở việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ về sở hữu, sử dụng nhà ở của tổ chức, cá nhân.	1. 조직, 개인의 주택 소유, 사용권에 관한 권리와 의무 실현을 침범, 방해
2. Vi phạm các quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng trong việc phát triển nhà ở.	2. 주택개발에서 본 법의 규정 및 건설에 관한 법률 위반
3. Giả mạo, gian lận giấy tờ, làm sai lệch hồ sơ trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở.	3. 주택에 대한 소유권 증명서 발급에서 서류를 위조, 사기 행위, 서류를 왜곡
4. Sử dụng nhà ở vào các hoạt động bị cấm theo quy định của pháp luật.	4. 주택을 법률 규정에 따라 금지된 활동에 사용
5. Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật, lấn chiếm không gian và các bộ phận công trình thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức.	5. 법률을 위반하고 주택 면적을 점용, 모든 형식 하에 공동소유 혹은 기타 소유주의 소유에 속한 공간 및 공정 각 부분을 불법 점유
6. Lợi dụng chức vụ, quyền hạn, vượt quá quyền hạn hoặc thiếu trách nhiệm trong việc thực hiện các quy định của pháp luật về nhà ở.	6. 주택에 관한 법률 규정 실현에서 권한을 벗어난 직무, 권한을 이용 및 책임 부족

7. Những hành vi khác bị nghiêm cấm trong lĩnh vực nhà ở theo quy định của pháp luật.	7. 법률 규정에 따른 주택 분야에서 금지하는 그 밖의 행위
CHƯƠNG II SỞ HỮU NHÀ Ở	<b>제 2 장 주택소유</b>
Điều 9. Chủ sở hữu nhà ở và đối tượng được sở hữu nhà ở	<b>제9조 주택소유주 및 주택을 소유하는 대상</b>
1. Chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân tạo lập hợp pháp nhà ở; trường hợp chủ sở hữu nhà ở có yêu cầu thi cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở cho họ.	1. 주택소유주란 주택을 합법적으로 건축한 조직, 개인이다. 주택소유주가 요구를 하는 경우 관할권을 가진 국가기관이 그들에게 주택에 대한 소유권 증명서를 발급한다.
2. Đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nambaogòm:	2. 베트남에서 주택을 소유할 수 있는 대상은 다음을 포함한다.
a) Tổ chức, cá nhân trong nước không phụ thuộc vào nơi đăng ký kinh doanh, nơi đăng ký hộ khẩu thường trú;	a) 경영 등록(business registration)을 한 장소, 상주 호구 등록을 한 장소에 부속되지 않은 국내 조직, 개인
b) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài quy định tại Điều 126 của Luật này;	b) 본 법 126조에 규정된 해외거주 베트남 사람
c) Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại khoản 1 Điều 125 của Luật này.	c) 본 법 125조 1항에 규정된 외국 조직, 개인
Điều 10. Điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở	<b>제10조 주택에 대한 소유권 증명서를 발급받을 수 있는 조건</b>
Tổ chức, cá nhân có các điều kiện sau đây được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở:	다음 각 조건을 구비한 조직, 개인은 주택 소유권 증명서를 발급받는다.
1. Thuộc đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 9 của Luật này;	1. 본 법 9조 2항에 규정된 대상에 속한다.
2. Có nhà ở được tạo lập hợp pháp thông qua việc đầu tư xây dựng, mua bán, tặng cho, thừa kế, đổi nhà ở và các hình thức khác theo quy định của pháp luật.	2. 건설투자를 통해 합법적으로 건축한, 매매, 증여, 상속, 주택 교환 및 법률 규정에 따른 그 밖의 형식을 통한 주택이 있다.
Điều 11. Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở	<b>제11조 주택에 대한 소유권 증명서</b>

<p>1. Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở được cấp cho chủ sở hữu theo quy định sau đây:</p>	<p>1. 주택에 대한 소유권 증명서는 다음 규정에 따라 소유주에게 발급된다.</p>
<p>a) Trường hợp chủ sở hữu nhà ở đồng thời là chủ sử dụng đất ở, chủ sở hữu căn hộ trong nhà chung cư thì cấp một giấy chứng nhận là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở;</p>	<p>a) 주택소유주가 동시에 택지 사용주, 공동주택에서 아파트 소유자인 경우, 주택소유권 및 택지사용권 증명서인 한 개 증명서를 발급한다.</p>
<p>b) Trường hợp chủ sở hữu nhà ở không đồng thời là chủ sử dụng đất ở thì cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quy định tại khoản này được gọi chung là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.</p>	<p>b) 주택소유주가 동시에 택지사용주가 아닌 경우 주택소유권 증명서를 발급한다. 본 항에 규정한 주택소유권 및 택지사용권 증명서, 주택소유권 증명서를 일반적으로 주택소유권 증명서라고 칭한다.</p>
<p>2. Chính phủ quy định nội dung và mẫu Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.</p>	<p>2. 정부가 주택소유권 증명서 내용 및 양식을 규정한다.</p>
<p>Điều 12. Ghi tên chủ sở hữu trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở</p>	<p><b>제12조 주택소유권 증명서에 소유주 성명 기재</b></p>
<p>1. Nhà ở thuộc sở hữu của một tổ chức thì ghi tên tổ chức đó.</p>	<p>1. 주택이 한 조직의 소유에 속하면 그 조직 명칭을 기재한다.</p>
<p>2. Nhà ở thuộc sở hữu của một cá nhân thì ghi tên người đó.</p>	<p>2. 주택이 한 개인의 소유에 속하면 그 사람 성명을 기재한다.</p>
<p>3. Nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất thì ghi tên người được các chủ sở hữu thoả thuận cho đứng tên trong giấy chứng nhận, nếu không có thoả thuận thì ghi đủ tên các chủ sở hữu nhà ở đó; trường hợp nhà ở thuộc sở hữu chung của vợ chồng thì ghi đủ tên của cả vợ và chồng, trường hợp có vợ hoặc chồng không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật thì chỉ ghi tên người có quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam.</p>	<p>3. 주택이 통합한 공동소유에 속하면 각 소유주가 합의한 사람의 성명을 증명서에 기재하며 만약 합의가 없으면 그 주택 각 소유주 성명을 기재한다. 주택이 부부의 공동소유에 속하는 경우 부인 및 남편의 성명을 기재한다. 법률 규정에 따라 부인 혹은 남편이 베트남에서 주택을 소유할 수 없는 대상에 속하는 경우에는 베트남에서 주택 소유권을 가질 수 있는 사람 성명만을 기재한다.</p>

<p>4. Nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì ghi tên từng chủ sở hữu đối với phần sở hữu riêng và giấy chứng nhận đối với nhà ở đó được cấp cho từng chủ sở hữu.</p>	<p>4. 주택이 지분에 따른 공동소유에 속하면 개별 소유지분에 대해 각 소유주의 성명을 기재한다. 그 주택에 대한 증명서는 개별 소유주에게 발급된다.</p>
<p>Điều 13. Hiệu lực của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở</p>	<p><b>제13조 주택소유권 증명서의 효력</b></p>
<p>1. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quy định tại Luật này là cơ sở pháp lý để chủ sở hữu nhà ở thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình đối với nhà ở đó theo quy định của pháp luật.</p>	<p>1. 본 법에서 규정한 주택소유권 증명서는 주택소유주가 법률 규정에 따라 그 주택에 대해 자신의 각 권리와 의무를 실현하는 법률 근거이다.</p>
<p>2. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở không còn hiệu lực pháp lý trong các trường hợp sau đây:</p>	<p>2. 주택소유권 증명서는 다음 각 호의 경우 법률 효력이 없다.</p>
<p>a) Nhà ở bị tiêu huỷ hoặc bị phá dỡ;</p>	<p>a) 주택이 파괴되었거나 혹은 부수어졌다.</p>
<p>b) Nhà ở bị tịch thu hoặc trưng mua theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;</p>	<p>b) 주택이 관할권을 가진 국가기관의 결정에 따라 몰수 또는 강제로 매입되었다.</p>
<p>c) Nhà ở được xây dựng trên đất thuê đã hết thời hạn thuê đất mà không được gia hạn thuê tiếp hoặc không được chuyển sang hình thức giao đất để sử dụng ổn định lâu dài;</p>	<p>c) 주택이 토지 임차시한이 끝나고 토지 임차시한이 연장되지 않고 혹은 장기 안정적으로 사용하기 위한 토지 교부 형식으로 전환 되지 않은 토지에 건설되었다.</p>
<p>d) Nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nhưng bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định thu hồi do cấp không đúng thẩm quyền, người được cấp giấy chứng nhận không đúng đối tượng, nhà ở được ghi trong giấy chứng nhận không đúng với hiện trạng khi cấp giấy hoặc nhà ở xây dựng trong khu vực đã bị cấm xây dựng nhà ở;</p>	<p>d) 주택이 주택소유권 증명서를 발급받았으나 그러나 올바른 관할권을 갖지 못한 기관이 증명서를 발급했으며, 증명서를 발급받은 사람이 올바른 대상이 아니고, 금지된 구역에 건설되었기 때문에 관할권을 가진 국가기관이 회수 결정을 내렸다.</p>
<p>đ) Nhà ở có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nhưng đã được cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở khác theo quy định của</p>	<p>e) 주택이 주택소유권 증명서가 있으나 그러나 법률 규정에 따라 재발급을 받고, 다른 주택소유권 증명서와 교환 발급 받았다.</p>

Luật này.	
Điều 14. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở	<b>제14조 주택소유권 증명서 발급 관할권</b>
1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho tổ chức. Trường hợp chủ sở hữu chung là tổ chức và cá nhân thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.	1. 성, 중앙직속시 인민위원회(이하 성급 인민위원회라 칭한다)가 조직에게 주택소유권 증명서를 발급한다. 조직 및 개인이 공동소유자인 경우 성급 인민위원회가 주택소유권 증명서를 발급한다.
2. Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho cá nhân.	2. 성 소속 현, 군, 면, 시 인민위원회(이하 현급 인민위원회라 칭한다)가 개인에게 주택소유권 증명서를 발급한다.
Điều 15. Hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở	<b>제15조 주택소유권 증명서 발급 신청 서류</b>
1. Hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở bao gồm:	1. 주택소유권 증명서 발급 신청 서류는 다음을 포함한다.
a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở;	a) 주택소유권 증명서 발급 신청서
b) Bản sao một trong các giấy tờ: giấy phép xây dựng; quyết định phê duyệt dự án phát triển nhà ở; Giấy chứng nhận đầu tư; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở do cơ quan có thẩm quyền cấp qua các thời kỳ; thoả thuận đồng ý bằng văn bản của chủ sử dụng đất ở đối với trường hợp chủ sở hữu nhà ở không phải là chủ sử dụng đất ở mà nhà ở được xây dựng tại các khu vực không thuộc diện phải có giấy phép xây dựng; giấy tờ mua bán, tặng cho, đổi, thanh lý, hoá giá nhà ở; hợp	b) 각 서류 사본 1부 : 건설허가서, 주택 개발 프로젝트 승인 결정, 투자 증명서, 토지사용권 증명서 혹은 토지에 관한 법률 규정에 따른 토지사용권에 관한 적법한 각종 서류 중 한 서류, 지난 각 시기 관할권을 가진 기관이 발급한 주택소유권에 관한 서류, 주택소유주가 택지소유주가 아니고 주택이 건설허가서 없이도 주택을 건설할 수 있는 구역에 건설된 주택인 경우에 대해서는 택지소유주의 서면합의동의서 사본, 주택매매 서류, 기증, 교환, 주택 청산, 화해 서류, 정의 주택, 자선 주택, 증여 결정 서류, 주택 상속에 관한 서류, 주택소유에 관한 법률 효력이 있는 법원의 결정 혹은 관할권을 가진 기관의 결정, 기타의 경우에 대한 마을동회, 지방도시 인민위원

<p>đồng thuê mua nhà ở xã hội; quyết định trao tặng nhà tình nghĩa, nhà tình thương; giấy tờ về thừa kế nhà ở; bản án, quyết định của Tòa án hoặc quyết định của cơ quan có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật về sở hữu nhà ở; giấy tờ xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) đối với các trường hợp khác, trừ nhà ở thuộc các khu vực cấm xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;</p>	<p>회(이하 면급 인민위원회라 칭한다.)의 확인 서류. 건설에 관한 법률 규정에 따라 건설 금지 구역에 속한 주택은 제외한다.</p>
<p>c) Sơ đồ nhà ở, đất ở.</p>	<p>c) 주택, 택지 약도</p>
<p>2. Chính phủ quy định cụ thể các loại giấy tờ về tạo lập nhà ở quy định tại Điều này phù hợp với từng trường hợp, từng thời kỳ, từng loại nhà ở tại khu vực đô thị và nông thôn.</p>	<p>2. 정부가 개별 경우, 개별시기, 도시 및 농촌 주택 종류에 부합되게 본 조에 규정된 주택 건축에 관한 각종 서류를 구체적으로 규정한다.</p>
<p>Điều 16. Trình tự cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở</p>	<p><b>제16조 주택소유권 증명서 발급 절차</b></p>
<p>1. Tại khu vực đô thị, việc nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở được quy định như sau:</p>	<p>1. 도시구역에서 주택소유권 증명서 발급 신청 서류 제출은 다음과 같이 규정한다.</p>
<p>a) Tổ chức nộp hồ sơ tại cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh;</p>	<p>a) 조직은 성급 주택관리기관에 서류를 제출한다.</p>
<p>b) Cá nhân nộp hồ sơ tại cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện.</p>	<p>b) 개인은 현급 주택관리기관에 서류를 제출한다.</p>
<p>2. Tại khu vực nông thôn, việc nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở được quy định như sau:</p>	<p>2. 농촌지역에서 주택소유권 증명서 발급 신청서 서류 제출은 다음과 같이 규정한다.</p>
<p>a) Tổ chức nộp hồ sơ tại cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh;</p>	<p>a) 조직은 성급 주택관리기관에 서류를 제출한다.</p>
<p>b) Cá nhân nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã hoặc nộp trực tiếp tại cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện. Trường hợp cá nhân nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã thì trong thời hạn năm ngày làm việc, kể từ ngày nhận</p>	<p>b) 개인은 면 인민위원회에 서류를 제출하거나 혹은 현급 주택관리기관에 직접 제출한다. 개인이 면 인민위원회에 서류를 제출하는 경우 적법한 서류를 충분히 접수한 날로부터 근무일수 5일 이내에 면 인민위</p>

<p>đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân xã có trách nhiệm chuyển hồ sơ cho cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện.</p>	<p>원회는 서류를 현금 주택관리기관에 이첩할 책임이 있다.</p>
<p>3. Trong thời hạn ba mươi ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho chủ sở hữu nhà ở.</p> <p>Chủ sở hữu nhà ở nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ, trường hợp người khác nhận thay thì phải có giấy uỷ quyền của chủ sở hữu nhà ở có chứng nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã.</p>	<p>3. 적법한 서류를 충분히 접수한 날로부터 30일 시한 내에 관할권을 가진 국가기관은 주택소유주에게 주택소유권 증명서를 발급해야 한다.</p> <p>주택소유주는 서류를 접수한 기관에서 주택소유권 증명서를 받는다. 그러나 다른 사람이 대신하여 받는 경우 마을 인민위원회가 입증한 주택소유주의 위임장이 있어야 한다.</p>
<p>4. Khi nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, chủ sở hữu nhà ở phải nộp giấy tờ gốc của bản sao trong hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quy định tại Điều 15 của Luật này, trừ quyết định phê duyệt dự án phát triển nhà ở; Giấy chứng nhận đầu tư; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quy định tại điểm b khoản 1 Điều 11 của Luật này.</p> <p>Tại khu vực nông thôn, Ủy ban nhân dân xã có trách nhiệm thu giấy tờ gốc quy định tại khoản này đối với những trường hợp chủ sở hữu nhà ở nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở tại Ủy ban nhân dân xã. Trong thời hạn mười ngày làm việc, Ủy ban nhân dân xã phải nộp giấy tờ gốc cho cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện để đưa vào hồ sơ lưu trữ.</p>	<p>4. 주택소유권 증명서를 받을 때 주택소유주는 본 법15조에 규정된 증명서 발급 신청 서류에 있는 사본의 원본을 제출해야 한다. 주택개발 프로젝트 승인 결정은 제외한다. 본 법11조 1항 b호에 규정된 주택소유권 증명서를 발급받는 경우에 대해서는 투자 증명서, 토지 사용권 증명서, 농촌지역에서 주택소유주가 면 인민위원회에서 주택소유권 증명서를 받는 경우에 대해서는 면 인민위원회가 본 항에 규정된 서류원본 회수 책임이 있다.</p> <p>근무 일수 10일 시한 내에 면 인민위원회는 서류를 보존할 수 있도록 서류 원본을 현금 주택관리기관에 제출하여야 한다.</p>
<p>Điều 17. Cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở</p>	<p><b>제17조 주택소유권 증명서 재발급</b></p>
<p>1. Chủ sở hữu nhà ở bị mất Giấy</p>	<p>1. 주택소유권 증명서를 분실한 주택소유주는</p>

<p>chứng nhận quyền sở hữu nhà ở phải có hồ sơ đề nghị cấp lại giấy chứng nhận và nộp cho cơ quan quản lý nhà ở của cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận. Hồ sơ đề nghị cấp lại giấy chứng nhận bao gồm:</p>	<p>증명서 재발급 신청서를 작성하여 증명서 발급 관할권을 가진 주택관리기관에 제출하여야 한다. 증명서 재발급 신청서류는 다음과 같다.</p>
<p>a) Đơn đề nghị cấp lại giấy chứng nhận, trong đó nêu rõ lý do mất giấy chứng nhận và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình;</p>	<p>a) 증명서 분실 사유를 분명하게 밝히고 자신의 진술에 관해 법적 책임을 부담할 것을 서약한 증명서 재발급 신청서</p>
<p>b) Giấy tờ xác nhận về việc mất giấy chứng nhận của cơ quan công an cấp xã nơi mất giấy kèm theo giấy tờ chứng minh đã đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng một lần đối với khu vực đô thị hoặc đã niêm yết thông báo mất Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã trong thời hạn mười ngày làm việc đối với khu vực nông thôn, trừ trường hợp có căn cứ rõ ràng là giấy chứng nhận bị tiêu huỷ do thiên tai, hoả hoạn.</p>	<p>b) 주택소유권 증명서를 분실한 지역 마을 공안기관의 증명서 분실에 관한 확인 서류에는 도시지역에서는 대중 통신수단에 1회 분실을 게재한 증명서류를 그리고 농촌지역에서는 근무 일수 10일 동안 면 인민위원회 사무소에 증명서 분실 통보를 게시한 증명서류를 첨부하여야 한다. 증명서가 천재지변, 화재로 말미암아 훼손되었다는 분명한 증거가 있는 경우를 제외한다.</p>
<p>2. Trong thời hạn ba mươi ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ mà chủ sở hữu nhà ở không tìm lại được giấy chứng nhận thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho chủ sở hữu nhà ở.</p>	<p>2. 적법한 서류를 충분히 접수한 날로부터 30일 시한 내에 주택소유주가 증명서를 다시 찾지 못하면 관할권을 가진 기관이 주택소유주에게 주택소유권 증명서를 재발급해야 한다.</p>
<p>Điều 18. Cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở</p>	<p><b>제18조 주택소유권 증명서 교환 발급</b></p>
<p>1. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở bị hư hỏng, rách nát hoặc đã ghi hết trang xác nhận thay đổi thì chủ sở hữu nhà ở được cấp đổi giấy chứng nhận.</p>	<p>1. 주택소유권 증명서가 훼손되고 찢어지고 혹은 변경을 확인하는 페이지를 다 사용한 경우 주택소유주는 증명서를 교환 발급 받는다.</p>
<p>2. Chủ sở hữu nhà ở có đơn đề nghị</p>	<p>2. 증명서 교환 발급 신청서를 제출한 주택소</p>



<p>cấp đổi giấy chứng nhận kèm theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cũ và nộp cho cơ quan quản lý nhà ở cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận.</p>	<p>유주는 구 주택소유권 증명서를 첨부하여 증명서 발급 관할권을 가진 주택관리기관에 제출한다.</p>
<p>3. Trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho chủ sở hữu nhà ở.</p>	<p>3. 적법한 서류를 충분히 접수한 날로부터 근무일수 15일 시한 중에 관할권을 가진 국가기관은 주택소유주에게 주택소유권 증명서를 교환 발급해야 한다.</p>
<p>Điều 19. Xác nhận thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở</p>	<p><b>제19조 주택소유권 증명서 발급 후 변경 확인</b></p>
<p>1. Việc xác nhận thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở được thực hiện khi có sự thay đổi về diện tích, tầng cao, kết cấu chính nhà ở; tách, nhập thửa đất đối với trường hợp được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quy định tại điểm a khoản 1 Điều 11 của Luật này so với những nội dung đã ghi trong giấy chứng nhận.</p>	<p>1. 주택소유권 증명서 발급 후 변경 확인은 면적, 층수 높이, 주택 구조물에 관한 변경이 있는 때에 그리고 증명서에 기재된 내용과 비교하여 본 법11조 1항 a호에 규정된 주택소유권 증명서를 발급 받은 경우에 대해서는 토지가 분할, 합병되었을 때에 실현한다.</p>
<p>2. Chủ sở hữu nhà ở phải có bản kê khai về nội dung thay đổi kèm theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và nộp cho cơ quan quản lý nhà ở cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận.</p>	<p>2. 주택소유주는 변경내용을 주택소유권 증명서에 첨부하여 변경내용에 관한 신고서를 작성한 후 증명서 발급 관할권을 가진 주택관리기관에 제출해야 한다.</p>
<p>3. Trong thời hạn ba mươi ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải xác nhận nội dung thay đổi vào Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và giao lại cho chủ sở hữu nhà ở.</p>	<p>3. 적법한 서류를 충분히 접수한 날로부터 30일 시한 내에 관할권을 가진 국가기관은 주택소유권 증명서에서 변경 내용을 확인하고 주택소유주에게 돌려준다.</p>
<p>Điều 20. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở</p>	<p><b>제20조 주택소유권 증명서 발급에서 각 관련 기관의 책임</b></p>
<p>1. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ đề nghị</p>	<p>1. 증명서 신규발급, 교환발급, 재발급 신청</p>

<p>cấp mới, cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận, xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận quy định tại các điều 16, 17, 18 và 19 của Luật này không được yêu cầu người nộp hồ sơ nộp thêm bất kỳ một loại giấy tờ nào khác ngoài các giấy tờ đã quy định; trường hợp hồ sơ không đủ giấy tờ thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm hướng dẫn cụ thể ngay cho người nộp hồ sơ biết để bổ sung hồ sơ. Thời gian bổ sung hồ sơ không tính vào thời gian cấp giấy chứng nhận. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải có giấy biên nhận về việc tổ chức, cá nhân đã nộp đủ hồ sơ, trong đó ghi rõ ngày giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.</p>	<p>서류를 접수한 기관은 본 법 16조, 17, 18 조 및 19조에 규정된 증명서상 변경을 확인한다. 서류를 제출한 사람에게 규정된 각 서류 이외 어떠한 종류 서류 추가 제출을 요구할 수 없다. 서류가 충분하지 않는 경우 서류 접수기관은 바로 서류제출자에게 구체적으로 안내할 책임이 있다. 서류접수기관은 서류를 제출한 조직, 개인에게 접수증을 발급해야하며, 접수증에 주택소유권 증명서 교부일자를 분명하게 기재한다.</p>
<p>2. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp mới, cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận, xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận trong thời gian quy định tại các điều 16, 17, 18 và 19 của Luật này phải thực hiện việc cấp giấy, xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận cho chủ sở hữu nhà ở, trường hợp không cấp giấy chứng nhận, không xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận thì phải có văn bản thông báo rõ lý do và trả lại hồ sơ cho người đề nghị cấp giấy chứng nhận.</p>	<p>2. 증명서를 신규발급, 교환발급, 재발급하고 본 법 16, 17, 18조 및 19조에 규정된 시간 중에 증명서상 변경을 확인하는 관할권을 가진 국가기관은 주택소유주에게 증명서를 발급해 주고 증명서상 변경을 확인해야 한다. 증명서를 발급하지 않고 증명서상 변경을 확인하지 아니하는 경우 증명서 발급을 신청한 사람에게 문서로 이유를 통보하고 서류를 되돌려 준다.</p>
<p>3. Cơ quan quản lý nhà ở cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận phải lập và quản lý sổ theo dõi sở hữu nhà ở. Nội dung của sổ theo dõi sở hữu nhà ở phải bảo đảm yêu cầu theo dõi được việc cấp mới, cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận và xác nhận những</p>	<p>3. 증명서 발급 관할권을 가진 급 주택관리기관은 주택소유 감시 장부를 만들어 관리해야 한다. 주택소유 감시 장부의 내용은 증명서 신규발급, 교환발급, 재발급 및 증명서 발급 후 변경 확인 감시 요구를 보장해야 한다.</p>

thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận.	
Điều 21. Quyền của chủ sở hữu nhà ở	<b>제21조 주택소유주의 권리</b>
1. Chiếm hữu đối với nhà ở.	1. 주택에 대한 점유
2. Sử dụng nhà ở.	2. 주택 사용
3. Bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, để thừa kế, cho mượn, cho ở nhờ, uỷ quyền quản lý, thế chấp nhà ở thuộc sở hữu của mình theo quy định của pháp luật.	3. 법률 규정에 따라 자신의 소유에 속한 주택매각, 임대, 임대-매입, 증여, 교환, 상속, 대여, 타인임시거주허용, 관리위임, 주택저당
4. Bảo trì, cải tạo, phá dỡ hoặc xây dựng lại nhà ở và sử dụng không gian của nhà ở phù hợp với quy hoạch xây dựng, kiến trúc và các quy định của pháp luật có liên quan.	4. 건설, 건축 계획 및 관련이 있는 법률 규정에 부합되게 주택을 유지, 개조, 철거 혹은 주택재건축 및 주택공간을 사용
5. Khiếu nại, tố cáo những hành vi vi phạm quyền sở hữu nhà ở hợp pháp của mình.	5. 자신의 합법적인 주택소유권을 위반한 행위를 고소, 고발
6. Yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp mới, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, xác nhận những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận theo quy định của Luật này.	6. 본 법의 규정에 따라 증명서를 발급 받은 후 관할권을 가진 국가기관에게 주택증명서 신규발급, 교환발급, 재발급을 요구
7. Thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật.	7. 법률 규정에 따른 기타 권리 실현
Điều 22. Nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở	<b>제22조 주택소유주의 의무</b>
1. Thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục khi đề nghị cấp mới, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và xác nhận thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận theo quy định của Luật này.	1. 본 법의 규정에 따라 증명서를 발급받은 후 주택소유권 증명서 신규발급, 교환발급, 재발급을 신청한 때 절차, 순서를 충실히 실현하고 증명서를 발급받은 후에 변경을 확인한다.
2. Quản lý, sử dụng, bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở của mình theo quy định của pháp luật nhưng không được làm ảnh hưởng hoặc gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền, lợi ích hợp pháp của người khác.	2. 법률 규정에 따라 자신의 주택을 관리, 사용, 유지, 개조, 철거, 재건축을 할 수 있다. 그러나 국가의 이익, 공공의 이익, 다른 사람의 권리, 이익에 영향을 주거나 혹은 피해를 주어서는 안된다.

<p>3. Thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật khi bán, cho thuê, tặng cho, đổi, để thừa kế, cho mượn, cho ở nhờ, uỷ quyền quản lý, thế chấp nhà ở.</p>	<p>3. 주택을 매각, 임대, 증여, 교환, 상속, 대여, 타인 임시 거주허용, 관리를 위탁, 주택을 저장할 때 법률 규정에 따른 절차를 충분히 실현한다.</p>
<p>4. Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật khi được Nhà nước cấp mới, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, xác nhận thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận và trong quá trình sử dụng nhà ở.</p>	<p>4. 국가로부터 주택소유권 증명서를 새로 발급, 교환발급, 재발급 받고 증명서 발급 받은 후 및 주택 사용과정에서 변경을 확인 받을 때 법률 규정에 따라 재정 의무를 실현해야 한다.</p>
<p>5. Chấp hành quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc xử lý vi phạm, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về nhà ở, về việc giải toả, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, phá dỡ nhà ở hoặc khi Nhà nước trưng dụng, trưng mua, mua trước nhà ở.</p>	<p>5. 주택에 관한 위반처리, 분쟁, 고소, 고발 해결, 철거, 보상, 재정착지원, 철거에 관한 혹은 국가가 주택을 강제 매입, 강제 사용할 때 관할권을 가진 국가기관의 결정을 집행한다.</p>
<p>6. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.</p>	<p>6. 법률 규정에 따른 기타 의무를 실현한다.</p>
<p style="text-align: center;">CHƯƠNG III PHÁT TRIỂN NHÀ Ở</p>	<p style="text-align: center;"><b>제 3 장 주택개발</b></p>
<p style="text-align: center;">MỤC 1 QUY ĐỊNH CHUNG VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở</p>	<p style="text-align: center;"><b>제 1 절 주택개발에 관한 일반 규정</b></p>
<p>Điều 23. Mục tiêu phát triển nhà ở</p>	<p><b>제23조 주택개발 목표</b></p>
<p>1. Phát triển nhà ở là việc đầu tư xây dựng mới, xây dựng lại hoặc cải tạo làm tăng diện tích nhà ở.</p>	<p>1. 주택개발이란 새로운 건설투자, 재건축 혹은 주택면적을 증가시키는 주택 개조이다.</p>
<p>2. Phát triển nhà ở phải bảo đảm cho công dân có chỗ ở phù hợp với khả năng thu nhập của các đối tượng khác nhau, điều kiện kinh tế - xã hội của đất nước, của từng địa phương; từng bước cải thiện chỗ ở của các tầng lớp dân cư, thúc đẩy hình thành và phát triển thị trường bất động sản nhà ở; góp phần phát triển đô thị và nông thôn theo hướng văn minh, hiện</p>	<p>2. 주택개발은 서로 다른 각 대상의 소득능력, 국가, 각 지방의 경제-사회 조건에 부합되는 주거지를 국민에게 보장해야 하며 단계적으로 각계각층 주민의 주거지를 개선하고 주택부동산 시장 형성 및 발전을 촉진시키고 도시와 농촌이 문명, 현대적인 방향에 따라 그리고 민족 고유문화에 부합되게 개발하는데 기여한다.</p>

đại và phù hợp với bản sắc văn hoá dân tộc.	
3. Phát triển nhà ở phải thể hiện chủ trương xoá bao cấp, thực hiện xã hội hoá nhà ở dựa trên cơ chế tạo điều kiện của Nhà nước về tín dụng dài hạn với lãi suất phù hợp; xác định trách nhiệm của người có nhu cầu tạo lập nhà ở và của Ủy ban nhân dân các cấp, của cộng đồng dân cư trong việc chăm lo, cải thiện chỗ ở.	3. 주택 개발은 보조를 철폐하는 주장을 나타내고 부합하는 금리로 장기신용에 관한 국가의 조건 조성에 입각하여 주택사회화를 실현하고 주택을 돌보고 개선하는 사업에서 주택 건축 수요가 있는 사람의, 각급인민위원회의, 주민공동체의 책임을 확정해야 한다.
Điều 24. Yêu cầu đối với phát triển nhà ở tại khu vực đô thị	<b>제24조 도시지역에서 주택개발에 대한 조건</b>
1. Tuân thủ các quy định về quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch xây dựng đô thị bảo đảm việc bố trí, tái bố trí dân cư, chỉnh trang đô thị, kiến trúc, cảnh quan, môi trường, các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và sử dụng đất theo quy định của pháp luật.	1. 법률 규정에 따라 경제-사회 개발 계획, 주민배치, 재배치를 보장하는 도시건설계획, 도시장치, 건축, 경관, 환경, 각 건설기준, 표준 및 토지사용에 관한 각 규정을 준수해야 한다.
2. Nhà ở xây dựng mới trong các dự án phát triển nhà ở phải bảo đảm yêu cầu sau đây:	2. 주택개발 각 프로젝트 중 주택건설은 다음 조건을 충족시켜야 한다.
a) Tại đô thị loại đặc biệt có tối thiểu 60% diện tích sàn là nhà chung cư;	a) 특급도시의 공동주택은 바닥면이 최소한 60%는 차지해야 한다.
b) Tại đô thị loại 1 và loại 2 có tối thiểu 40% diện tích sàn là nhà chung cư;	b) 1, 2급 도시의 공동주택은 바닥면이 최소한 40%는 차지해야 한다.
c) Tại đô thị loại 3 có tối thiểu 20% diện tích sàn là nhà chung cư.	c) 3급 도시에서의 공동주택은 바닥면이 최소한 20%는 차지해야 한다.
3. Nhà ở tại đô thị chủ yếu phải được phát triển theo dự án. Các dự án phát triển nhà ở phải được đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để đáp ứng yêu cầu cải thiện điều kiện sống của dân cư theo tiêu chuẩn của đô thị.	3. 주요도시에 있는 주택은 프로젝트에 따라 개발되어야 한다. 각 주택개발 프로젝트는 도시의 표준에 따라 주민의 생활조건 개선요구를 충족시키기 위해 기술인프라 및 사회인프라 체계를 체계화하도록 건설투자를 해야 한다.
4. Các dự án phát triển nhà ở, ngoài việc nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử	4. 각 주택개발 프로젝트는 건설에 관한 법률 규정에 따라 점검, 사용하도록 연계하는

<p>dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng còn phải được nghiệm thu hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, phòng, chống cháy nổ và vệ sinh môi trường trước khi đưa vào sử dụng.</p>	<p>일 이외에 사용에 들어가기 전에 배전, 배수, 화재 폭발예방, 진화 체계 및 환경위생을 점검해야 한다.</p>
<p>Điều 25. Yêu cầu đối với phát triển nhà ở tại khu vực nông thôn</p>	<p><b>제25조 농촌지역에서 주택개발에 대한 요구</b></p>
<p>1. Tuân thủ quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, kiến trúc, các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và sử dụng đất theo quy định của pháp luật, bảo đảm sự hình thành và phát triển nông thôn bền vững.</p>	<p>1. 법률 규정에 따라 농촌주민거주지역 건설 계획, 건축, 건설 각 기준, 표준을 준수하고 농촌 형성 및 확고한 발전을 보장해야 한다.</p>
<p>2. Phát triển nhà ở nông thôn phải gắn với phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, bảo đảm vệ sinh môi trường, nâng cao điều kiện sống của nhân dân.</p>	<p>2. 농촌주택 개발은 기술인프라, 사회인프라 발전과 결부시키고 환경위생을 보장하고 인민의 생활조건을 향상시켜야 한다.</p>
<p>Điều 26. Yêu cầu đối với phát triển nhà ở tại khu vực miền núi</p>	<p><b>제26조 산악지역에서 주택개발에 대한 요구</b></p>
<p>1. Phát triển nhà ở phải theo điểm dân cư tập trung phù hợp với phong tục, tập quán của từng dân tộc, đặc điểm địa lý, điều kiện tự nhiên của từng vùng, miền, hạn chế việc du canh, du cư.</p>	<p>1. 주택개발은 각 민족의 풍속, 습관, 지리적 특성, 각 지역의 자연조건에 부합되고 주민집중거주지역을 건설하고 유목생활을 제한해야 한다.</p>
<p>2. Phát triển nhà ở phải chú trọng đến việc đầu tư phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường, nâng cao điều kiện sống, văn hoá - xã hội của nhân dân khu vực miền núi.</p>	<p>2. 주택개발은 기술인프라, 사회인프라 개발 투자를 중시하고 산악지역 인민의 안전, 환경위생을 보장하고 생활, 문화-사회 조건을 향상시켜야 한다.</p>
<p>Điều 27. Chính sách phát triển nhà ở nông thôn, miền núi</p>	<p><b>제27조 산악, 농촌에서 주택 개발 정책</b></p>
<p>1. Nhà nước có chính sách về đất ở thông qua việc quy hoạch các điểm dân cư nông thôn, miền núi để bảo đảm cho hộ gia đình, cá nhân có đất xây dựng nhà ở.</p>	<p>1. 국가는 가구, 개인에게 주택 건설 택지를 보장하기 위해 농촌, 산악 지역 주민 거주 지역계획을 통해 택지에 관한 정책을 시행한다.</p>
<p>2. Nhà nước thực thi chính sách tín</p>	<p>2. 국가는 어려움을 겪고 있는 농촌, 산악지</p>

dụng dài hạn với lãi suất ưu đãi để hộ gia đình, cá nhân tại khu vực nông thôn, miền núi gặp khó khăn có điều kiện cải thiện chỗ ở.	역 가구, 개인이 주거를 개선할 수 있는 조건을 가질 수 있도록 우대금리로 장기신용정책을 실시한다.
3. Nhà nước khuyến khích phát triển nhà ở nhiều tầng ở nông thôn để tiết kiệm đất ở.	3. 국가는 택지를 절약하기 위해 농촌에서 다층(여러 층)주택 개발을 장려한다.
4. Nhà nước khuyến khích việc hợp tác giúp nhau xây dựng nhà ở.	4. 국가는 주택건설에서 상호지원을 장려한다.
5. Nhà nước đầu tư cho việc nghiên cứu, ứng dụng và chuyển giao các tiến bộ khoa học và công nghệ phục vụ yêu cầu phát triển nhà ở phù hợp với phong tục, tập quán của từng dân tộc, điều kiện tự nhiên của từng vùng, miền.	5. 국가는 각 지역의 자연조건, 각 민족의 풍속, 습관과 부합하는 주택개발 수요에 이바지하기 위해 선진 과학-기술 연구, 응용 및 이전을 위해 투자를 한다.
<b>Điều 28. Hình thức phát triển nhà ở</b>	<b>제28조 주택개발 형식</b>
1. Phát triển nhà ở theo dự án.	1. 프로젝트에 따른 주택 개발
2. Phát triển nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân.	2. 가구, 개인의 단독 주택 개발
<b>Điều 29. Phát triển nhà ở theo dự án</b>	<b>제29조 프로젝트에 따른 주택개발</b>
1. Dự án phát triển nhà ở là tổng hợp các đề xuất chứng minh hiệu quả đầu tư phát triển nhà ở trên một địa điểm hoặc một khu vực nhất định.	1. 주택개발 프로젝트란 한 장소 혹은 일정한 구역에서 주택개발 투자의 효과를 증명하는 각 제안 총합이다.
2. Những trường hợp phải phát triển nhà ở theo dự án bao gồm:	2. 프로젝트에 따라 주택을 개발하는 경우는 다음을 포함한다.
a) Phát triển nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua của tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế;	a) 경제 각 구성원에 속한 조직, 개인에게 매각, 임대, 임대-매입을 하기 위한 주택개발
b) Cải tạo làm tăng diện tích, xây dựng lại nhà chung cư hoặc đầu tư xây dựng lại các khu nhà ở cũ;	b) 면적을 늘리기 위한 개조, 공동주택재건축 혹은 구주택지역에 재건축 투자
c) Phát triển quỹ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;	c) 국가 소유에 속한 주택기금 발전
d) Phát triển nhà ở phục vụ tái định cư.	d) 재정착에 이바지하기 위한 주택개발
<b>Điều 30. yêu cầu của dự án phát triển nhà ở</b>	<b>제30조 주택개발 프로젝트의 요구</b>
Dự án phát triển nhà ở phải được lập và phê duyệt theo quy định của Luật	주택개발 프로젝트는 본 법 및 건설에 관한 법률의 규정에 따라 수립하여 승인을 받아야

<p>này, pháp luật về xây dựng và phải bảo đảm các yêu cầu sau đây:</p>	<p>hà며 다음 각 요구를 보장하여야 한다.</p>
<p>1. Dự án phát triển nhà ở phải phù hợp với quy hoạch xây dựng, chương trình phát triển nhà ở trong từng giai đoạn của địa phương;</p>	<p>1. 주택개발 프로젝트는 지방의 각 단계에서 주택개발 프로그램, 건설계획에 부합하여야 한다.</p>
<p>2. Dự án phát triển nhà ở phải bảo đảm yêu cầu đầu tư xây dựng đồng bộ giữa nhà ở và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Các công trình hạ tầng xã hội phải được tính toán, xác định theo tiêu chuẩn, quy chuẩn, phù hợp với quy mô dân số của dự án và có sự tính toán đến các yếu tố ảnh hưởng trong quá trình sử dụng;</p>	<p>2. 주택개발 프로젝트는 주택 및 기술인프라, 사회인프라 간 체계화가 이루어진 건설투자 요구를 보장하여야 한다. 각 사회인프라 공정은 건설기준, 표준, 프로젝트의 인구규모와의 부합여부 및 사용과정에서 각 영향요소까지를 계산하여 확정하여야 한다.</p>
<p>3. Trong các dự án phát triển nhà ở, kiến trúc nhà ở phải thể hiện theo từng loại nhà cụ thể;</p>	<p>3. 각 주택건설 프로젝트 중 주택건축은 구체적인 주택종류에 따라 표현하여야 한다.</p>
<p>4. Dự án phát triển nhà ở phải được thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng khi phê duyệt và phải được kiểm định về chất lượng trước khi đưa vào sử dụng. Quyết định phê duyệt và kết quả kiểm định phải được lưu trữ tại cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh để theo dõi, kiểm tra;</p>	<p>4. 주택개발프로젝트는 승인할 때 건설에 관한 법률 규정에 따라 심사를 받고 사용에 들어가기 전에 품질에 관한 점검을 받아야 한다. 승인 결정 및 심사결과를 검사하기 위해 주택관리기관에 보존하여야 한다.</p>
<p>5. Chủ đầu tư phải thực hiện đầy đủ các nội dung của dự án đã được phê duyệt. Trường hợp có sự thay đổi nội dung, tiến độ của dự án thì chủ đầu tư phải báo cáo và phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt chấp thuận. Chính phủ quy định cụ thể nội dung và việc quản lý vận hành các dự án phát triển nhà ở.</p>	<p>5. 투자자는 승인받은 프로젝트의 각 내용을 충분히 실현해야 한다. 프로젝트의 내용, 진도 변경이 있는 경우 투자주는 승인관할권을 가진 기관에 보고하고 승인을 받아야 한다. 정부가 주택개발 각 프로젝트 내용 및 운영관리 업무를 구체적으로 규정한다.</p>
<p><b>Điều 31. Quy hoạch phát triển nhà ở</b></p>	<p><b>제31조 주택개발 계획</b></p>
<p>1. Quy hoạch xây dựng đô thị, điểm dân cư nông thôn và các dự án xây</p>	<p>1. 도시건설계획, 농촌주민거주지역 및 경제단지, 공업단지, 수출가공구, 하이테크공단,</p>



<p>dựng khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp, trung cấp nghề, trường học ở miền núi phải xác định nhu cầu về nhà ở, đất để xây dựng nhà ở và hệ thống hạ tầng phục vụ nhu cầu ở.</p>	<p>대학교, 고등학교, 전문직업중학교, 직업학교, 산악지역에 있는 학교건설계획은 주택 수요에 관한, 주택건설을 위한 토지 및 주택 수요에 이바지하는 인프라체계 수요를 확정하여야 한다.</p>
<p>2. Khi phê duyệt các quy hoạch quy định tại khoản 1 Điều này cơ quan có thẩm quyền phải đồng thời phê duyệt quy hoạch phát triển nhà ở.</p>	<p>2. 본조1항에 규정된 각 계획은 승인할 때 관할권을 가진 기관은 동시에 주택개발계획을 승인하여야 한다.</p>
<p>3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải công bố công khai quy hoạch phát triển nhà ở, các cơ chế, chính sách tạo điều kiện cụ thể đối với từng dự án phát triển nhà ở.</p>	<p>3. 성급 인민위원회는 주택개발계획, 개별 주택개발프로젝트에 대한 구체적인 조건을 조성하는 체제, 정책을 공개적으로 공포하여야 한다.</p>
<p>Điều 32. Kiến trúc nhà ở</p>	<p><b>제32조 주택건축</b></p>
<p>1. Kiến trúc nhà ở phải kết hợp hài hoà giữa kiến trúc hiện đại với kiến trúc truyền thống, phù hợp với điều kiện tự nhiên, phong tục, tập quán, văn hoá - xã hội của các dân tộc từng vùng, miền.</p>	<p>1. 주택건축은 현대적인 건축과 전통적인 건축과의 조화를 결합시키고 각 지방, 지역의 자연조건, 풍속, 습관, 문화-사회와 부합시켜야 한다.</p>
<p>2. Kiến trúc nhà ở phải đa dạng các loại nhà ở, loại căn hộ phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội, khả năng thu nhập của các tầng lớp dân cư trên địa bàn; sử dụng có hiệu quả quỹ đất dành cho phát triển nhà ở.</p>	<p>2. 주택건축은 지역 경제-사회 조건, 각 주민 계층의 가능한 소득에 부합되게 주택 종류, 아파트 종류를 다양화해야하며 주택발전을 위한 토지기금을 효과적으로 사용하여야 한다.</p>
<p>3. Nhà ở xây dựng hai bên đường, tuyến phố chính phải tuân thủ chỉ giới xây dựng, bảo đảm hài hoà về chiều cao, không gian, kiến trúc, thẩm mỹ, phù hợp với quy hoạch chung và thiết kế đô thị theo từng trục đường, tuyến phố.</p>	<p>3. 도로 양쪽에, 주요한 거리에 건설하는 주택은 건설구역을 준수하고 높이, 공간, 건축, 심미를 보장하고 개별도로, 거리에 따른 도시 일반계획 및 설계와 부합하여야 한다.</p>
<p>4. Nhà nước đầu tư cho việc nghiên cứu ban hành các thiết kế mẫu, thiết kế điển hình đối với nhà ở để đáp</p>	<p>4. 국가는 개별지역에 부합하는 인민의 주택개발 요구를 충족시키기 위해 주택 설계모형, 전형적인 설계의 연구, 공포를 위해 투자한</p>

<p>ứng yêu cầu phát triển nhà ở của nhân dân phù hợp với từng vùng, miền.</p>	<p>다.</p>
<p>Điều 33. Phương thức phát triển nhà ở</p>	<p><b>제33조 주택개발 방식</b></p>
<p>1. Nhà ở do tổ chức, cá nhân đầu tư phát triển để bán, cho thuê theo nhu cầu của thị trường (sau đây gọi là nhà ở thương mại).</p>	<p>1. 조직, 개인이 시장의 수요에 따라 매매, 임대하기 위해 개발 투자를 하는 주택(이하 상업주택이라 칭한다.)</p>
<p>2. Nhà ở do hộ gia đình, cá nhân xây dựng (sau đây gọi là nhà ở riêng lẻ).</p>	<p>2. 가구, 개인이 건설하는 주택(이하 개인단독주택이라 칭한다.)</p>
<p>3. Nhà ở do Nhà nước hoặc tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng để cho các đối tượng quy định tại Điều 53 và Điều 54 của Luật này thuê hoặc thuê mua (sau đây gọi là nhà ở xã hội).</p>	<p>3. 국가 혹은 조직, 개인이 본 법 53조 및 54조에 규정된 각 대상자들이 임차 혹은 임차-매입을 할 수 있도록 건설 투자를 하는 주택(이하 사회주택이라 칭한다.)</p>
<p>4. Nhà ở do Nhà nước đầu tư xây dựng để phục vụ điều động, luân chuyển cán bộ, công chức theo yêu cầu công tác (sau đây gọi là nhà ở công vụ).</p>	<p>4. 국가가 사업요구에 따라 이동, 교대하는 간부, 공무원을 위해 건설투자를 하는 주택(이하 공무주택이라 칭한다.)</p>
<p>MỤC 2 PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI</p>	<p><b>제 2 절 상업주택 개발</b></p>
<p>Điều 34. Đối tượng và điều kiện tham gia phát triển nhà ở thương mại</p>	<p><b>제34조 상업주택 개발 참가 대상 및 조건</b></p>
<p>1. Tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế trong nước và nước ngoài đều được quyền tham gia đầu tư phát triển nhà ở thương mại.</p>	<p>1. 국내 및 외국 각 경제구성원에 속한 조직, 개인은 모두 상업주택 개발투자에 참가권이 있다.</p>
<p>2. Tổ chức, cá nhân trong nước đầu tư phát triển nhà ở thương mại phải có đăng ký kinh doanh nhà ở; đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài thì phải có Giấy chứng nhận đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.</p>	<p>2. 상업주택 개발투자를 하는 국내 조직, 개인은 주택경영 등록을 해야 하며 외국조직, 개인에 대해서는 투자에 관한 법률 규정에 따라 투자증명서가 있어야 한다.</p>
<p>Điều 35. Đối tượng được mua, thuê nhà ở thương mại</p>	<p><b>제35조 상업주택 매입, 임차 대상</b></p>
<p>1. Tổ chức, cá nhân trong nước không phụ thuộc vào nơi đăng ký kinh doanh, nơi đăng ký hộ khẩu thường trú.</p>	<p>1. 경영등록지, 상주호구등록지에 부속되지 않은 국내 조직, 개인</p>

<p>2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở, được thuê nhà ở tại Việt Nam quy định tại Điều 126 và Điều 131 của Luật này.</p>	<p>2. 본 법 126조 및 131조에 규정된 베트남에서 주택소유, 주택임차 대상에 속하는 해외거주 베트남인</p>
<p>3. Tổ chức, cá nhân nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở, được thuê nhà ở tại Việt Nam quy định tại khoản 1 Điều 125 và Điều 131 của Luật này.</p>	<p>3. 본 법 125조 1항 및 131조에 규정된 베트남에서 주택소유, 주택임차 대상에 속하는 외국조직, 개인</p>
<p><b>Điều 36. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân phát triển nhà ở thương mại</b>      <b>제36조 상업주택을 개발하는 조직, 개인의 책임</b></p>	
<p>1. Thực hiện các quy định về phát triển nhà ở theo dự án.</p>	<p>1. 프로젝트에 따라 주택개발에 관한 각 규정을 실현한다.</p>
<p>2. Bảo đảm hoàn thành đúng tiến độ, chất lượng của dự án đã được phê duyệt.</p>	<p>2. 승인받은 프로젝트의 올바른 진도, 완성, 품질을 보장한다.</p>
<p>3. Công khai tại trụ sở Ban quản lý dự án, địa điểm có dự án và trên phương tiện thông tin đại chúng về quy hoạch chi tiết của dự án, số lượng nhà ở bán, cho thuê; số lượng nhà ở đã bán, cho thuê; số lượng nhà ở còn lại; giá bán, giá cho thuê; phương thức thanh toán; thủ tục đăng ký mua, thuê nhà ở, điều kiện được mua, thuê nhà ở.</p>	<p>3. 프로젝트가 있는 지역, 프로젝트 관리반 사무소에서, 대중통신수단을 통해 다음 내용을 공개해야 한다. 프로젝트의 세부계획, 매각, 임대할 주택수량, 이미 매각, 임대한 주택수량, 잔여 주택수량, 매각, 임대가격, 청산방식, 주택매입, 임차 등록 절차, 주택매입, 임차 조건</p>
<p>4. Phải làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho người mua và bàn giao cho người mua nhà ở các hồ sơ liên quan đến nhà ở đó. Trường hợp cho thuê nhà ở thì tổ chức, cá nhân phát triển nhà ở thương mại có trách nhiệm lập và lưu trữ hồ sơ nhà ở theo quy định tại Điều 66 của Luật này.</p>	<p>4. 관할권을 가진 국가기관이 매입자에게 주택소유권증명서를 발급하고 매입자에게 주택과 그 주택에 관련된 서류를 교부할 수 있도록 절차를 밟아야 한다.</p>
<p>5. Báo cáo kết quả thực hiện dự án theo định kỳ và khi kết thúc dự án cho cơ quan có thẩm quyền phê duyệt</p>	<p>5. 정기적으로, 프로젝트가 종결된 때 프로젝트 승인관할권을 가진 기관 및 프로젝트가 있는 지역 성급 인민위원회에 프로젝트 실현</p>

dự án và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án.	결과를 보고한다.
Điều 37. Đất để phát triển nhà ở thương mại	<b>제37조 상업주택을 개발하기 위한 토지</b>
1. Tổ chức, cá nhân được sử dụng đất do Nhà nước giao, cho thuê hoặc do nhận quyền sử dụng đất từ các tổ chức, cá nhân khác theo quy định của pháp luật về đất đai để đầu tư phát triển nhà ở thương mại.	1. 조직, 개인은 상업주택 개발투자를 하기 위해 국가로부터 교부, 임대받은 토지 혹은 토지에 관한 법률 규정에 따라 다른 조직, 개인으로부터 토지사용권을 양도받은 토지를 사용할 수 있다.
2. Dự án phát triển nhà ở thương mại có từ hai tổ chức, cá nhân trở lên đăng ký tham gia làm chủ đầu tư thì phải thực hiện đấu thầu để lựa chọn chủ đầu tư. Việc chuyển quyền sử dụng đất trong các dự án phát triển nhà ở hoặc dự án khu đô thị mới đã đầu tư xây dựng hạ tầng phải bảo đảm công khai và thực hiện theo phương thức đấu giá.	2. 상업주택 개발프로젝트에 2개 이상 조직, 개인이 투자주를 하기위해 등록에 참가하면 투자주를 선정하기 위해 입찰을 실현해야 한다. 인프라 건설투자를 한 각 주택개발 프로젝트 혹은 신도시구역 프로젝트에서 토지사용권 양도는 공개를 보장하고 경매방식에 따라 실현해야 한다.
3. Việc đấu thầu để lựa chọn chủ đầu tư, đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật.	3. 투자주를 선정하기 위한 입찰, 토지사용권 경매는 법률 규정에 따라 실현된다.
Điều 38. Nguồn vốn để phát triển nhà ở thương mại	<b>제38조 상업주택을 개발하기 위한 재원</b>
1. Vốn của chủ đầu tư.	1. 투자주의 자본
2. Vốn liên doanh, liên kết với tổ chức, cá nhân khác.	2. 합작자본, 다른 조직, 개인과 연결자본
3. Vốn vay của tổ chức tín dụng.	3. 신용조직의 차입자본
4. Vốn từ tiền ứng trước của bên có nhu cầu mua hoặc thuê nhà ở.	4. 주택 매입, 임차 수요가 있는 측의 선불금으로 부터 받은 자본
5. Vốn huy động từ các nguồn khác theo quy định của pháp luật.	5. 법률 규정에 따른 기타 재원으로부터 동원한 자본
Điều 39. Mua bán, cho thuê nhà ở thương mại	<b>제39조 상업주택 매매, 임대</b>
1. Phương thức mua bán, cho thuê nhà ở thương mại được thực hiện thông qua hình thức trả tiền một lần hoặc trả chậm, trả dần. Trường hợp chủ đầu tư huy động vốn	1. 상업주택 매매, 임대 방식은 대금 일시불, 연불, 할부지불 형식을 통해 실현된다. 투자주가 주택매입 혹은 임차수요가 있는 사람의 선불금으로부터 자본을 동원하는 경우 주택 설계를 이미 승인받고, 주택기

<p>từ tiền ứng trước của người có nhu cầu mua hoặc thuê nhà ở thì chỉ được áp dụng trong trường hợp thiết kế nhà ở đã được phê duyệt và đã được xây dựng xong phần móng. Tổng số tiền huy động trước khi bàn giao nhà ở cho người có nhu cầu không được vượt quá 70% giá trị nhà ở ghi trong hợp đồng.</p>	<p>반공사부분 건설이 끝난 경우에만 적용된다. 수요가 있는 사람에게 주택을 인도하기 전에 동원할 수 있는 총금액은 계약서에 기재한 주택 가치 70%를 초과할 수 없다.</p>
<p>2. Trình tự, thủ tục mua bán, cho thuê nhà ở thương mại được thực hiện theo quy định tại Chương V của Luật này.</p>	<p>2. 상업주택 매매, 임대 순서, 절차는 본 법 5 장 규정에 따라 실현된다.</p>
<p>3. Giá mua bán, cho thuê nhà ở thương mại, phương thức thanh toán do các bên thoả thuận trong hợp đồng.</p>	<p>3. 상업주택 매매, 임대가격, 청산방식은 각 측이 계약에서 합의한다.</p>
<p>Điều 40. Tiêu chuẩn thiết kế nhà ở thương mại</p>	<p><b>제40조 상업주택 설계표준</b></p>
<p>Nhà ở thương mại phải được thiết kế bảo đảm những tiêu chuẩn chung theo quy định của pháp luật về xây dựng và những tiêu chuẩn sau đây:</p>	<p>상업주택은 건설에 관한 법률 규정에 따른 일반표준 및 다음 표준을 보장하도록 설계되어야 한다.</p>
<p>1. Nhà chung cư phải thiết kế căn hộ khép kín, có diện tích sàn xây dựng mỗi căn hộ không thấp hơn 45m<sup>2</sup>;</p>	<p>1. 공동주택은 각 아파트 건설바닥 면적이 45 m<sup>2</sup>보다 작지 않은 분리된 단독 아파트로 설계해야 한다.</p>
<p>2. Nhà ở riêng lẻ xây dựng liền kề trong các dự án phải bảo đảm diện tích xây dựng không thấp hơn 50m<sup>2</sup> và có chiều ngang mặt tiền không nhỏ hơn 5m;</p>	<p>2. 각 프로젝트에서 연계 건설하는 개인 단독 주택은 50m<sup>2</sup>보다 작지 않은 건설 면적 및 5m보다 적지 않은 전면 폭을 보장해야 한다.</p>
<p>3. Nhà biệt thự không được xây dựng quá ba tầng và diện tích xây dựng không vượt quá 50% diện tích khuôn viên đất.</p>	<p>3. 별장(villa houses)은 3층을 초과하여 건설할 수 없으며 토지면적 50%를 초과할 수 없다.</p>
<p style="text-align: center;">MỤC 3 PHÁT TRIỂN NHÀ Ở RIÊNG LẺ CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN</p>	<p style="text-align: center;"><b>제 3 절 가구, 개인의 단독주택 개발</b></p>
<p>Điều 41. Hình thức phát triển nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân</p>	<p><b>제41조 가구, 개인의 단독주택 개발 형식</b></p>
<p>1. Phát triển nhà ở riêng lẻ là việc hộ</p>	<p>1. 개인 단독주택 개발은 가구, 개인이 자신의</p>

gia đình, cá nhân tự đầu tư xây dựng nhà ở trong khuôn viên đất ở thuộc quyền sử dụng của mình.	사용권에 속한 토지에 스스로 주택건설에 투자하는 일이다.
2. Việc xây dựng nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân được thực hiện theo một trong các hình thức sau đây:	2. 가구, 개인의 단독주택 건설은 다음 각 형식 중 한 형식에 따라 실현한다.
a) Tự xây dựng nhà ở;	a) 자기 스스로 주택건설
b) Thuê tổ chức, cá nhân khác xây dựng nhà ở;	b) 다른 조직, 개인을 고용 주택건설
c) Hợp tác giúp nhau xây dựng nhà ở tại khu vực nông thôn.	c) 농촌지역에서 상호 협력하여 주택건설
Điều 42. Yêu cầu phát triển nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân	<b>제42조 가구, 개인의 단독주택 개발 요구</b>
1. Hộ gia đình, cá nhân phải có quyền sử dụng đất hợp pháp, có nhà ở nhưng không thuộc diện cấm cải tạo, cấm xây dựng lại theo quy định của pháp luật về xây dựng.	1. 가구, 개인은 합법적으로 토지사용권이 있고 주택이 있어야 한다. 그러나 건설에 관한 법률 규정에 따라 개조금지, 재건축금지에 속하지 않아야 한다.
2. Việc phát triển nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân tại đô thị và điểm dân cư nông thôn phải phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt; có giấy phép xây dựng, trừ trường hợp không thuộc diện phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.	2. 도시 및 농촌주민 거주지역에서 가구, 개인의 단독주택 개발은 관할권을 가진 급으로부터 승인을 받은 계획에 부합해야 하며 건설허가서가 있어야 한다. 건설에 관한 법률 규정에 따라 건설허가서가 있어야 하는데 속하지 않는 경우는 제외한다.
3. Việc xây dựng nhà ở riêng lẻ tại đô thị phải bảo đảm yêu cầu kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị.	3. 도시에서 단독주택 건설은 도시의 공동기술 인프라체계와 연결요구를 보장해야 한다.
Điều 43. Trách nhiệm của hộ gia đình, cá nhân trong phát triển nhà ở riêng lẻ	<b>제43조 단독주택 개발에서 가구, 개인의 책임</b>
1. Tuân thủ việc xây dựng theo quy hoạch, kiến trúc, trình tự, thủ tục trong đầu tư xây dựng.	1. 건설투자에서 계획에 따른 건설, 건축, 수속, 절차를 준수한다.
2. Chịu trách nhiệm về chất lượng nhà ở.	2. 주택품질에 관해 책임을 진다.
3. Đóng góp công sức hoặc kinh phí để xây dựng công trình hạ tầng kỹ	3. 성급 인민위원회가 결정한 기술 인프라공정건설을 위해 인력 혹은 경비에 기여한

thuật chung do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định.	다.
Điều 44. Hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn hợp tác giúp nhau xây dựng nhà ở	<b>제44조 농촌에서 가구, 개인 주택건설에 상호 협력</b>
1. Hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn tự nguyện hợp tác xây dựng nhà ở bằng khả năng tài chính, nhân công, vật liệu của các thành viên trong nhóm.	1. 농촌에서 가구, 개인은 그룹 내 각 회원의 재정능력, 노동력, 자재로서 주택건설에 자발적으로 협력한다.
2. Các thành viên trong nhóm phải thoả thuận về cách thức góp vốn, nhân công, vật liệu, thời gian thực hiện, quyền và nghĩa vụ của các thành viên và cam kết thực hiện thoả thuận của nhóm.	2. 그룹 내 각 회원은 자금, 노동력, 자재 기여 방식, 실현시간 및 각 회원의 권리와 의무에 관해 합의를 하고 그룹의 합의 실현을 약속해야 한다.
3. Nhà nước có chính sách ưu đãi về thời hạn và lãi suất trong vay vốn và cung cấp các thiết kế mẫu nhà ở để hộ gia đình, cá nhân là thành viên trong nhóm xây dựng nhà ở.	3. 국가는 그룹회원인 가구, 개인이 주택을 건설할 수 있도록 자본차입에서 시한 및 이자율에 관한 우대 정책을 시행하고 주택 설계모형을 제공한다.
MỤC 4 PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI	<b>제 4 절 사회주택개발</b>
Điều 45. Quỹ nhà ở xã hội	<b>제45조 사회주택 기금</b>
1. Nhà nước có cơ chế, chính sách phát triển quỹ nhà ở xã hội để các đối tượng quy định tại Điều 53 và Điều 54 của Luật này thuê, thuê mua.	1. 국가는 본 법 53조 및 54조에 규정된 각 대상이 임차, 임차-매입할 수 있도록 사회주택기금 발전체제, 정책을 시행한다.
2. Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế trong nước và nước ngoài đầu tư phát triển quỹ nhà ở xã hội.	2. 국가는 국내 및 외국 각 경제구성원에 속한 조직, 개인이 사회주택 기금 발전에 투자하는 것을 장려한다.
3. Tổ chức, cá nhân phát triển quỹ nhà ở xã hội được Nhà nước miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với đất xây dựng nhà ở xã hội; được miễn, giảm các khoản thuế liên quan theo quy định của pháp luật.	3. 사회주택 기금을 발전시키는 조직, 개인은 국가로부터 사회주택 건설토지에 대한 토지사용료, 토지세금을 면제받고 법률 규정에 따라 관련 세금을 감면받는다.
Điều 46. Yêu cầu phát triển nhà ở xã hội	<b>제46조 사회주택 개발요구</b>

1. Bảo đảm chất lượng xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.	1. 건설에 관한 법률 규정에 따라 건설 품질을 보장해야 한다.
2. Phù hợp với khả năng thanh toán tiền thuê, thuê mua của người có mức thu nhập thấp.	2. 저소득층의 임차료 지불, 임차-매입대금 청산 능력에 부합해야 한다.
3. Quản lý chặt chẽ quá trình đầu tư xây dựng, xét duyệt đối tượng được thuê, thuê mua và sử dụng quỹ nhà ở xã hội.	3. 건설투자 과정을 철저히 관리하고 임차, 임차-매입 대상자를 검토하고 사회주택기금을 사용한다.
Điều 47. Tiêu chuẩn thiết kế nhà ở xã hội	<b>제47조 사회주택 설계표준</b>
1. Nhà ở xã hội tại đô thị phải là nhà chung cư được thiết kế bảo đảm những tiêu chuẩn chung của pháp luật về xây dựng và có số tầng theo quy định sau đây:	1. 도시에서 사회주택은 건설에 관한 법률의 일반 표준을 보장하도록 설계된 공동주택이어야 하며 다음 규정에 따라 층수를 규정한다.
a) Tại đô thị loại đặc biệt phải là nhà năm hoặc sáu tầng;	a) 특급도시에서는 5층 혹은 6층이다.
b) Tại các đô thị loại 1, loại 2, loại 3, loại 4 và loại 5 phải là nhà không quá sáu tầng.	b) 1-5등급 도시에서 집은 6층을 넘을 수 없다
2. Diện tích mỗi căn hộ không quá 60m <sup>2</sup> sàn và được hoàn thiện theo cấp, hạng nhà ở nhưng không thấp hơn 30m <sup>2</sup> sàn.	2. 각 아파트 바닥면적은 60m <sup>2</sup> 를 초과하지 못하며 주택의 급, 종류에 따라 완성되지만 그러나 바닥면적은 30m <sup>2</sup> 보다 적어서는 안 된다.
3. Nhà ở xã hội phải bảo đảm các tiêu chuẩn hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy định của từng loại đô thị.	3. 사회주택은 각 도시의 규정에 따라 기술인프라, 사회인프라 표준을 보장해야 한다.
4. Ngoài các khu vực quy định tại khoản 1 Điều này, khu vực khác có điều kiện thuận lợi về đất đai thì có thể xây dựng nhà chung cư thấp tầng hoặc nhà ở riêng lẻ nhưng phải bảo đảm chất lượng xây dựng tương ứng với nhà cấp ba trở lên và các quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.	4. 본 조 1항에서 규정한 각 구역 이외 토지에 관한 유리한 조건을 가진 구역은 낮은 층수 공동주택 혹은 단독주택을 건설할 수 있다. 그러나 3급 주택에 상응하는 건설품질 및 본 조 2항 및 3항 각 규정을 보장해야 한다.
Điều 48. Quy hoạch phát triển nhà ở xã hội	<b>제48조 사회주택 개발 계획</b>
1. Trong quy hoạch xây dựng đô thị,	1. 도시건설, 농촌주민거주지역, 경제공단, 공



điểm dân cư nông thôn, khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao phải xác định rõ quy hoạch xây dựng quỹ nhà ở xã hội.	업공단, 수출가공구, 하이테크공단 건설계획에서 사회복지 기금 건설계획을 명확하게 확정해야 한다.
2. Việc lập, phê duyệt và công bố quy hoạch xây dựng quỹ nhà ở xã hội thực hiện theo quy định tại Điều 31 của Luật này.	2. 사회복지 기금 건설계획의 수립, 승인 및 공포는 본 법 31조 규정에 따라 실현한다.
Điều 49. Đất để phát triển nhà ở xã hội	<b>제49조 사회복지터를 개발하기 위한 토지</b>
1. Căn cứ vào quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các dự án phát triển nhà ở xã hội đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thực hiện giao đất hoặc cho thuê đất để đầu tư xây dựng quỹ nhà ở xã hội.	1. 승인을 받은 건설계획, 토지사용계획 및 각 사회복지터 개발프로젝트에 근거하여 관할권을 가진 인민위원회가 사회복지터 건설 투자를 하기위한 토지교부 혹은 토지임대를 실현한다.
2. Nhà nước miễn tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất khi giao đất, cho thuê đất đối với các dự án phát triển nhà ở xã hội.	2. 국가는 사회복지터 개발투자에 대해 토지교부, 토지임대를 할 때 토지사용료, 토지임차료를 면제한다.
Điều 50. Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội	<b>제50조 사회복지터 개발 프로젝트 투자주</b>
1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước để cho thuê, thuê mua trên địa bàn.	1. 성급 인민위원회가 지역에서 임대, 임차매입을 하기위해 국가소유에 속하는 사회복지터 개발 프로젝트 투자주를 선정한다.
2. Tổ chức, cá nhân phát triển nhà ở xã hội cho các đối tượng quy định tại Điều 53 và Điều 54 của Luật này thuê, thuê mua là chủ đầu tư đối với các dự án phát triển nhà ở do mình đầu tư.	2. 본 법 53조 및 54조에 규정된 각 대상이 임대, 임차-매입을 할 수 있도록 사회복지터를 개발하는 조직, 개인은 자신의 투자한 주택개발 프로젝트에 대한 투자주이다.
3. Chủ đầu tư có trách nhiệm sau đây:	3. 투자주는 다음 책임이 있다.
a) Bảo đảm tiến độ, chất lượng xây dựng nhà ở theo đúng yêu cầu của dự án đã được phê duyệt;	a) 승인을 받은 프로젝트의 올바른 요구에 따라 주택건설 진도, 품질을 보장한다.
b) Công khai, minh bạch quy hoạch chi tiết của dự án, số lượng nhà ở, số	b) 프로젝트의 세부계획, 주택수량, 이미 임대 및 임대-매입한 주택수량, 잔여

<p>lượng nhà ở đã cho thuê và cho thuê mua, số lượng nhà ở còn lại, giá cho thuê, nội dung đăng ký thuê, thuê mua nhà ở và thủ tục ký hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở tại trụ sở của chủ đầu tư và trên phương tiện thông tin đại chúng;</p>	<p>주택 수량, 주택임대 가격, 임차, 임차-매입등기 내용, 및 임차, 임차-매입 계약 체결 수속절차를 투자주의 사무소에 서, 대중통신수단을 통해 명확하게 공개한다.</p>
<p>c) Báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh kết quả thực hiện các chỉ tiêu đề ra trong dự án khi kết thúc dự án;</p>	<p>c) 프로젝트가 종결된 때 프로젝트에서 제시한 각 지표실현 결과를 성급 인민위원회에 보고한다.</p>
<p>d) Lưu giữ các hồ sơ liên quan đến dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bàn giao cho đơn vị quản lý vận hành quỹ nhà ở này.</p>	<p>d) 사회주택 건설투자 프로젝트에 관련된 서류를 주택기금 관리운영단위에게 인계하기 위해 보존한다.</p>
<p>Điều 51. Xây dựng và quản lý vận hành quỹ nhà ở xã hội</p>	<p><b>제51조 사회주택기금 건설 및 관리 운영</b></p>
<p>1. Việc lựa chọn đơn vị tư vấn, doanh nghiệp xây dựng quỹ nhà ở xã hội phải thông qua đấu thầu theo quy định của pháp luật.</p>	<p>1. 자문기관, 사회주택 기금 건설기업 선정은 법률 규정에 따라 입찰을 통과해야 한다.</p>
<p>2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành quỹ nhà ở xã hội theo các nguyên tắc sau đây:</p>	<p>2. 성급 인민위원회가 다음 각 원칙에 따라 사회주택기금 관리운영 단위 선정을 결정한다.</p>
<p>a) Trường hợp có từ hai đơn vị đăng ký tham gia trở lên thì phải thực hiện việc lựa chọn thông qua hình thức đấu thầu theo quy định của pháp luật;</p>	<p>a) 2개 이상 단위가 등록에 참가한 경우에 법률 규정에 따라 선정은 입찰 형식을 통해 실현해야 한다.</p>
<p>b) Trường hợp chỉ có một đơn vị đăng ký tham gia thì giao cho đơn vị đó thực hiện nếu đủ năng lực, điều kiện và khả năng quản lý vận hành nhà ở;</p>	<p>b) 한 단위만이 등록에 참가한 경우에 만약 능력, 조건을 충분히 구비하고 주택 관리 운영능력이 있으면 그 단위에게 교부한다.</p>
<p>c) Trường hợp không có đơn vị nào đăng ký tham gia thì giao cho tổ chức có chức năng quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thực hiện.</p>	<p>c) 등록에 참가한 단위가 없는 경우에 국가소유에 속한 주택관리 직능을 가진 조직에 실현하도록 맡긴다.</p>
<p>3. Đơn vị quản lý vận hành quỹ nhà ở xã hội được hưởng các chế độ đối với doanh nghiệp công ích, các ưu đãi trong hoạt động dịch vụ công ích theo</p>	<p>3. 사회주택 관리운영 단위는 법률 규정에 따라 공익기업에 대한 각 제도, 공익서비스 활동에서의 각 우대를 향유한다.</p>

quy định của pháp luật.	
Điều 52. Nguồn vốn đầu tư phát triển quỹ nhà ở xã hội	<b>제52조 사회주택 기금 개발 투자 자원</b>
1. Vốn đầu tư xây dựng quỹ nhà ở xã hội được hình thành từ các nguồn sau đây:	1. 사회주택 기금 건설투자 자본은 다음 각 재원으로부터 형성한다.
a) Tiền thu được từ việc bán, cho thuê và cho thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;	a) 국가소유에 속한 주택 매각, 임대 및 임대-매입으로부터의 수입금
b) Trích từ 30% đến 50% tiền sử dụng đất của các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn;	b) 지역에서 주택개발 프로젝트의 토지사용 대금에서 30%부터 50%를 공제한다.
c) Ngân sách nhà nước đầu tư;	c) 국가 예산 투자
d) Tiền hỗ trợ, tiền đóng góp tự nguyện của tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước;	d) 국내 및 외국 조직, 개인의 지원금, 자발적 기부금
đ) Tiền huy động từ các nguồn vốn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.	e) 법률 규정에 따라 기타 합법 재원으로부터 자금을 동원한다.
2. Chính phủ quy định cụ thể các nguồn vốn đầu tư xây dựng quỹ nhà ở xã hội, đơn vị quản lý quỹ phát triển nhà ở và nội dung quản lý sử dụng quỹ này bảo đảm nguyên tắc bảo toàn vốn.	2. 정부가 사회주택 기금 건설투자 자원, 주택 개발 기금 관리단위 및 자본 보전원칙을 보장하는 기금 사용관리 내용을 구체적으로 규정한다.
Điều 53. Đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở xã hội	<b>제53조 사회주택을 임차하는 대상 및 조건</b>
1. Đối tượng được thuê nhà ở xã hội là cán bộ, công chức, viên chức, sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, công nhân làm việc tại các khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và các đối tượng khác theo quy định của Chính phủ.	1. 사회주택을 임차할 수 있는 대상은 간부, 공무원, 인민 무장 세력에 속한 직업군인, 각 경제공단, 공업공단, 수출가공구, 하이테크공단에서 일하는 노동자 및 정부의 규정에 따른 기타 대상자이다.
2. Người được quy định tại khoản 1 Điều này có thu nhập thấp và thuộc một trong các trường hợp sau đây thì được thuê nhà ở xã hội:	2. 본 조1항에 규정된 소득이 낮은 사람 및 다음 각 경우 중 하나에 속한 사람은 사회주택을 임차할 수 있다.
a) Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của	a) 자신의 소유에 속한 주택이 없고, 국가

mình và chưa được thuê hoặc mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;	소유에 속한 주택을 임차 혹은 매입한 일이 없다.
b) Có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích bình quân trong hộ gia đình dưới 5m <sup>2</sup> sàn/người;	b) 자신의 소유에 속한 주택이 있으나 그러나 가구에서 1인당 평균 바닥 면적이 5m <sup>2</sup> 이하이다.
c) Có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng là nhà ở tạm, hư hỏng hoặc dột nát.	c) 자신의 소유에 속한 주택이 있으나 임시주택이고 망가지고 혹은 황폐해졌다.
Điều 54. Đối tượng và điều kiện được thuê mua nhà ở xã hội	<b>제54조 사회주택을 임차-매입할 수 있는 대상 및 조건</b>
Đối tượng và điều kiện được thuê mua nhà ở xã hội là những trường hợp quy định tại Điều 53 của Luật này. Người được thuê mua nhà ở xã hội phải thanh toán lần đầu 20% giá trị của nhà ở thuê mua.	사회주택을 임차-매입할 수 있는 대상 및 조건은 본 법 53조에 규정된 경우이다. 사회주택을 임차-매입한 사람은 최후에 임차-매입 주택 가치 20%를 청산해야 한다.
Điều 55. Quy trình xét duyệt đối tượng thuê, thuê mua	<b>제55조 임차, 임차-매입 대상 검토, 승인 절차</b>
1. Các đối tượng thuộc diện được thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải có đơn nộp cho cơ quan, tổ chức, đơn vị nơi người đó đang làm việc.	1. 사회주택 임차, 임차-매입에 속하는 각 대상은 신청서를 그 사람이 일하고 있는 곳 기관, 조직, 단위에 제출해야 한다.
2. Căn cứ quy định tại Điều 53 và Điều 54 của Luật này, các cơ quan, tổ chức, đơn vị phải xác nhận cho người có đơn về đối tượng và điều kiện được thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Sau khi được cơ quan, tổ chức, đơn vị xác nhận, người có nhu cầu thuê, thuê mua nhà ở xã hội gửi đơn đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để xem xét, quyết định.	2. 본 법 53조 및 54조에 근거하여 각 기관, 조직, 단위는 사회주택 임차, 임차-매입 대상 및 조건에 관해 신청서를 제출한 사람에게 확인을 해야 한다. 기관, 조직, 단위로부터 확인을 받은 후 사회주택 임차, 임차-매입 수요가 있는 사람은 성급 인민위원회가 검토, 승인하도록 신청서를 송부한다.
3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quỹ nhà ở xã hội và đối chiếu với các quy định tại Mục này để quyết định người được thuê, thuê mua, quy định trình tự, thủ tục thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Trường hợp quỹ nhà ở xã hội chưa đáp ứng nhu cầu thì việc	3. 성급 인민위원회는 사회주택 기금에 근거하여 임차, 임차-매입을 할 수 있는 사람을 결정하기 위해 본 항목 규정과 대조하고 사회주택 임차, 임차-매입 순서, 절차를 규정한다. 사회주택 기금이 수요를 충족시키지 못하는 경우에 임대, 임차-매입은 우선 순위에 따라 실현해야 한다.

cho thuê, thuê mua phải thực hiện theo thứ tự ưu tiên.	
Điều 56. Xác định giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội	<b>제56조 사회주택 임대, 임차-매입 가격 확정</b>
1. Giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải bảo đảm nguyên tắc:	1. 사회주택 임대, 임차-매입 가격은 원칙을 보장해야 한다.
a) Bảo toàn vốn để tiếp tục đầu tư phát triển quỹ nhà ở xã hội;	a) 사회주택 기금 개발투자를 계속하기 위해 자본을 보존해야 한다.
b) Bù đắp đủ các chi phí quản lý, duy tu bảo dưỡng, sửa chữa trong thời gian cho thuê hoặc thuê mua.	b) 임대 혹은 임차-매입 시간 중에 관리비를 충분히 보충하고 수리한다.
2. Chính phủ quy định khung giá làm cơ sở để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành giá cho thuê, thuê mua nhà ở trên địa bàn.	2. 정부는 성급 인민위원회가 지역에서 임대, 임차-매입 가격을 공포할 수 있도록 가격틀을 규정한다.
Điều 57. Nguyên tắc thuê, thuê mua nhà ở xã hội	<b>제57조 사회주택 임차, 임차-매입 원칙</b>
1. Việc cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải đúng đối tượng, người thuê, thuê mua không được chuyển nhượng nhà ở dưới bất kỳ hình thức nào trong thời hạn thuê, thuê mua, trừ trường hợp thừa kế nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 106 của Luật này; nếu vi phạm thì đơn vị quản lý quỹ nhà ở xã hội được quyền thu hồi nhà ở đó.	1. 사회주택 임차, 임차-매입은 본 법 106조 2항에 규정한 주택상속의 경우를 제외하고 올바른 대상, 임차인, 임차-매입인 이어야 하며 임차, 임차-매입 시한 중 어떠한 형식 하에 주택을 양도할 수 없다. 만약 위반하면 사회주택 관리 단위가 그 주택회수권을 가진다.
2. Trong cùng một thời gian, mỗi đối tượng thuộc diện quy định tại Điều 53 và Điều 54 của Luật này chỉ được thuê hoặc thuê mua một diện tích nhất định theo tiêu chuẩn nhà ở xã hội.	2. 같은 시간 중에 본 법 53조 및 54조에 규정에 속한 각 대상은 사회주택 표준에 따라 하나의 일정한 면적만을 임차 혹은 임차-매입할 수 있다.
3. Đối tượng được thuê mua nhà ở xã hội sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nếu bán nhà ở đó thì đơn vị quản lý quỹ nhà ở xã hội được quyền ưu tiên mua; trong trường hợp đơn vị quản lý quỹ nhà ở xã hội không mua thì chủ sở hữu nhà ở được quyền bán nhà ở đó cho người khác.	3. 사회주택을 임차-매입한 대상이 주택소유권 증명서를 발급받은 후 만약 그 집을 팔면 사회주택 관리단위가 우선 매입권이 있다. 사회주택 관리단위가 매입하지 않으면 주택 소유주가 다른 사람에게 그 주택의 매각권을 가진다. 사회주택 재매각 가격은 어떠한 경우에도 청산시점 성급 인민위원회가 규정한 동 종류 새로 건설한 주택가격을 초과할 수 없다.

Giá bán lại nhà ở xã hội trong mọi trường hợp không được vượt quá giá nhà ở xây dựng mới cùng loại do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm thanh toán.	
MỤC 5 PHÁT TRIỂN QUỸ NHÀ Ở CÔNG VỤ	<b>제 5 절 공무주택 기금 개발</b>
Điều 58. Quỹ nhà ở công vụ	<b>제58조 공무주택 기금</b>
1. Nhà nước đầu tư vốn từ ngân sách để xây dựng quỹ nhà ở công vụ.	1. 국가는 공무주택 기금을 조성하기 위해 국가예산으로부터 자본을 투자한다.
2. Nhà ở công vụ là nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được xây dựng để cho các đối tượng quy định tại Điều 60 của Luật này thuê trong thời gian đảm nhiệm công tác.	2. 공무주택은 국가소유에 속하며 본 법 60조에 규정된 각 대상에게 업무를 담당하는 시간 중에 임대를 하기위해 건설한다.
Điều 59. Trách nhiệm phát triển quỹ nhà ở công vụ	<b>제59조 공무주택 개발 책임</b>
1. Cơ quan có cán bộ, công chức thuộc diện được ở nhà ở công vụ phải xác định nhu cầu về nhà ở công vụ của cơ quan mình và gửi cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để tổng hợp.	1. 공무주택에 입주할 간부, 공무원이 있는 기관은 자기 기관의 공무주택 입주 수요를 확정하고 종합을 하도록 성급 인민위원회로 송부해야 한다.
2. Căn cứ vào kết quả tổng hợp nhu cầu nhà ở công vụ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo việc lập quy hoạch, kế hoạch, dự án đầu tư xây dựng quỹ nhà ở công vụ để phê duyệt hoặc trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.	2. 공무주택 수요를 종합한 결과에 근거하여 성급 인민위원회는 승인을 하기 위해 혹은 정부수상에게 제출, 승인을 받기 위해 공무주택 건설계획, 건설투자 프로젝트를 수립을 지도한다.
3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thực hiện đầu tư xây dựng và quản lý vận hành quỹ nhà ở công vụ trên địa bàn.	3. 성급 인민위원회는 지역에서 공무주택 건설투자를 조직하고 공무주택기금을 관리, 운영한다.
Điều 60. Đối tượng được thuê nhà ở công vụ	<b>제60조 공무주택을 임차 하는 대상</b>
1. Cán bộ, công chức thuộc các cơ quan của Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội được điều động, luân chuyển theo yêu cầu công tác mà chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình tại địa phương nơi đến công tác.	1. 당, 국가, 정치-사회조직의 기관에 속한 간부, 공무원이 사업요구에 따라 이동, 전출을 할 때 도착하는 지방에 자신 소유의 주택이 없다.

2. Sĩ quan chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân được điều động, phục vụ theo yêu cầu quốc phòng, an ninh.	2. 국방, 안보상 요구에 따라 이동하는 인민 무장 세력에 속한 직업장교
3. Cán bộ lãnh đạo của Đảng, Nhà nước thuộc diện ở nhà ở công vụ trong thời gian đảm nhận chức vụ.	3. 직무를 담당하는 시간 중 공무주택 입주에 해당하는 당, 국가의 영도자금 간부
Điều 61. Nguyên tắc quản lý quỹ nhà ở công vụ	<b>제61조 공무주택 관리 원칙</b>
1. Nhà ở công vụ phải được sử dụng đúng mục đích và đúng đối tượng.	1. 공무주택은 올바른 목적 및 올바른 대상에 사용해야 한다.
2. Khi hết tiêu chuẩn thuê nhà ở công vụ hoặc chuyển đến nơi khác hoặc nghỉ công tác thì người thuê nhà ở công vụ có trách nhiệm trả lại nhà ở công vụ.	2. 공무주택 임차 표준이 끝난 때 혹은 다른 곳으로 이전시 혹은 업무에서 퇴직시에 공무주택을 임차한 사람은 공무주택 반환 책임이 있다.
3. Trường hợp trả lại nhà ở công vụ mà người thuê nhà ở công vụ có khó khăn về nhà ở thì cơ quan, tổ chức nơi người đó công tác phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi người đó sinh sống căn cứ vào tình hình cụ thể để giải quyết cho họ được thuê hoặc mua nhà ở xã hội.	3. 공무주택 반환으로 공무주택을 임차한 사람이 주택에 관해 어려움이 있는 경우 그 사람이 근무한 지역 기관, 조직은 그 사람이 생활하고 있는 지역 성급 인민위원회와 함께 구체적인 상황에 근거하여 그 사람이 사회주택을 임차하거나 혹은 임차-매입할 수 있도록 해결한다.
4. Chính phủ quy định cụ thể về đối tượng, đầu tư xây dựng, quản lý và cho thuê nhà ở công vụ.	4. 정부는 공무주택 임차대상, 건설투자, 관리에 관해 구체적으로 규정한다.
<b>MỤC 6 HỖ TRỢ, TẠO ĐIỀU KIỆN CÁI THIỆN NHÀ Ở</b>	<b>제 6 절 주택 개선 조건 조성, 지원</b>
Điều 62. Đối tượng thuộc diện chính sách xã hội được hỗ trợ, tạo điều kiện cải thiện nhà ở	<b>제62조 주택 개선 조건 조성, 지원을 받을 수 있는 사회정책에 속하는 대상</b>
1. Người có công với cách mạng.	1. 혁명에 공을 세운 사람
2. Hộ gia đình nghèo ở miền núi hoặc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai.	2. 산악지역 가난한 가구 혹은 일상적으로 천재로 인해 영향을 받는 가구
3. Hộ gia đình có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn.	3. 환경이 특별히 어려운 가구

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể hộ gia đình nghèo, hộ gia đình có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này phù hợp với thực tế địa phương.	성급 인민위원회가 실제 지방에 부합되게 본 조 2항 및 3항에 규정한 가난한 가구, 환경이 특별히 어려운 가구를 구체적으로 규정한다.
Điều 63. Điều kiện được hỗ trợ, tạo điều kiện cải thiện nhà ở	<b>제63조 주택 개선 조건 조성, 지원을 받을 수 있는 조건</b>
Các đối tượng thuộc diện chính sách xã hội được hỗ trợ, tạo điều kiện cải thiện nhà ở quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 62 của Luật này phải thuộc một trong các trường hợp có khó khăn về nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 53 của Luật này.	본 법 62조 2항 및 3항에 규정한 주택개선조건 조성, 지원을 받는 사회정책에 속한 각 대상자는 본 법 53조 2항에 규정한 주택에 관한 각 어려운 경우 중 하나에 속해야 한다.
Điều 64. Hình thức hỗ trợ, tạo điều kiện cải thiện nhà ở	<b>제64조 주택개선 조건 조성, 지원 형식</b>
Nhà nước, tổ chức kinh tế, tổ chức xã hội, cộng đồng dân cư thực hiện việc hỗ trợ, tạo điều kiện để các đối tượng thuộc diện chính sách xã hội được cải thiện nhà ở theo một trong các hình thức sau đây:	국가, 경제조직, 사회조직, 주민공동체는 사회정책에 속한 각 대상자들이 다음 각 형식 중 한 형식에 따라 주택을 개선할 수 있도록 조건을 조성하고 지원을 한다.
1. Hỗ trợ kinh phí để họ mua nhà ở trả chậm, trả dần hoặc thuê nhà ở;	1. 그들이 주택을 연불, 할부로 매입하거나 혹은 주택을 임차할 수 있도록 경비를 지원한다.
2. Miễn, giảm tiền sử dụng đất khi mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước hoặc được Nhà nước giao đất làm nhà ở;	2. 국가 소유에 속한 주택을 매입할 때 혹은 국가로부터 주택을 지을 수 있는 토지를 교부받을 때 토지사용료를 감면한다.
3. Hỗ trợ kinh phí, vật liệu, nhân công trong việc sửa chữa, cải tạo hoặc xây dựng nhà ở;	3. 주택 수리, 개조 혹은 주택건설에서 경비, 자재, 인력을 지원한다.
4. Tặng nhà tình nghĩa, nhà tình thương.	4. 정의의 집, 자선의 집을 기증한다.
CHƯƠNG IV QUẢN LÝ VIỆC SỬ DỤNG NHÀ Ở	<b>제 4 장 주택 사용 관리</b>
MỤC 1 QUY ĐỊNH CHUNG VỀ QUẢN LÝ VIỆC SỬ DỤNG NHÀ Ở	<b>제 1 절 주택사용 관리에 관한 규정</b>
Điều 65. Nội dung quản lý việc sử	<b>제65조 주택사용 관리 내용</b>



dụng nhà ở	
1. Lập và lưu trữ hồ sơ nhà ở.	1. 주택서류 작성 및 보존
2. Bảo hành, bảo trì, cải tạo, phá dỡ nhà ở.	2. 주택 보장, 유지, 개조, 철거
Điều 66. Lập và lưu trữ hồ sơ nhà ở	<b>제66조 주택서류 작성 및 보존</b>
1. Các loại nhà ở phải có hồ sơ và được lưu trữ.	1. 각종 주택은 서류가 있어야 하며 보존해야 한다.
2. Chủ sở hữu nhà ở, tổ chức được giao quản lý quỹ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước hoặc người đang sử dụng nhà ở trong trường hợp chưa xác định được chủ sở hữu có trách nhiệm lập, lưu hồ sơ nhà ở và nộp một bản cho cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở để lưu trữ phục vụ yêu cầu quản lý nhà ở.	2. 주택소유주, 국가 소유에 속한 주택기금 관리를 맡은 조직, 혹은 주택을 사용하고 있는 사람이 주택서류를 작성, 보관책임이 있는 소유주를 확정할 수 없는 경우에 주택서류를 작성, 보존하고 1부를 주택관리 요구에 이바지 하기위한 보존을 하기위해 주택소유권 증명서 발급기관에 제출한다.
3. Hồ sơ nhà ở nộp cho cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở được quy định như sau:	3. 주택소유권 증명서 발급기관에 제출하는 주택서류를 다음과 같이 규정한다.
a) Đối với nhà ở tại đô thị được tạo lập kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì hồ sơ nhà ở bao gồm các nội dung: tên và địa chỉ chủ nhà; một trong các giấy tờ quy định tại Điều 15 của Luật này; tên và địa chỉ đơn vị tư vấn, đơn vị thi công (nếu có); bản vẽ thiết kế hoặc bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở (nếu có); hồ sơ hoàn công theo quy định của pháp luật về xây dựng;	a) 본 법이 시행효력이 있는 날로부터 건축된 도시에 있는 주택에 대해 포함하는 내용 : 집주인 성명 및 주소, 본법 15조에 규정된 각 서류 중 1개, 자문단 위, 시공단위 명칭 및 주소(있는 경우), 주택 설계도 혹은 택지, 주택약도 설계도(있는 경우), 건설에 관한 법률 규정에 따라 완공서류.
b) Đối với nhà ở tại nông thôn được tạo lập kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì hồ sơ nhà ở bao gồm các nội dung: tên và địa chỉ chủ nhà; một trong các giấy tờ quy định tại Điều 15 của Luật này; bản vẽ thiết kế hoặc bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở (nếu có);	b) 본 법이 시행효력이 있는 날로부터 건축된 농촌에 있는 주택에 대해 포함하는 내용 : 집주인 성명 및 주소, 본 법 15조에 규정한 각 서류 중 1개, 설계 설계도 혹은 택지, 주택약도 설계도(있는 경우)
c) Đối với nhà ở được tạo lập trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì hồ sơ nhà ở bao gồm các nội dung:	c) 본 법이 시행효력이 있는 날 이전에 건축된 주택에 대해 포함하는 내용 : 집주인 성명 및 주소, 본 법 15조에 규정한 각

tên và địa chỉ chủ nhà; một trong các giấy tờ quy định tại Điều 15 của Luật này.	서류 중 1개.
Điều 67. Bảo hiểm nhà ở	<b>제67조 주택 보험</b>
1. Nhà nước khuyến khích các chủ sở hữu nhà ở mua bảo hiểm nhà ở.	1. 국가는 각 주택소유주가 주택보험에 가입하는 것을 장려한다.
2. Nội dung và thể thức bảo hiểm nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bảo hiểm.	2. 주택보험 내용 및 형식은 보험경영에 관한 법률 규정에 따라 실현한다.
Điều 68. Trách nhiệm của chủ sở hữu nhà ở trong việc sử dụng nhà ở	<b>제68조 주택 사용에서 주택소유주의 책임</b>
1. Lập và lưu hồ sơ nhà ở theo quy định tại khoản 2 Điều 66 của Luật này.	1. 본 법 66조 2항 규정에 따라 주택서류를 작성하고 보존한다.
2. Thực hiện các quy định về sử dụng nhà ở; giữ gìn, bảo quản nhà ở, phòng cháy, chữa cháy, vệ sinh môi trường, trật tự trị an; thực hiện các nghĩa vụ tài chính trong quá trình sử dụng nhà ở theo quy định của pháp luật.	2. 주택사용, 주택보관, 유지, 화재예방, 진화, 환경위생, 질서유지에 관한 각 규정을 실현하고 법률의 규정에 따라 주택 사용 과정에서 재정의무를 실현한다.
3. Khi làm hư hỏng phần nhà ở thuộc sở hữu chung hoặc nhà ở của chủ sở hữu nhà ở khác thì phải khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường theo quy định của pháp luật.	3. 공동소유에 속한 주택 혹은 다른 소유주의 주택 일부분을 파손했을 때 원상태로 복구시키거나 혹은 법률 규정에 따라 배상해야 한다.
4. Thực hiện bảo trì theo quy định đối với phần sở hữu riêng; đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn các khoản kinh phí phải nộp theo quy định về quản lý, vận hành, bảo trì hệ thống trang thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, phần diện tích nhà ở thuộc sở hữu chung.	4. 개인소유지분에 대해서는 규정에 따라 유지하고 공동소유에 속한 주택 면적 지분, 설비체계, 기술인프라 체계 관리, 운영, 유지에 관한 각 항목 경비를 규정에 따라 올바른 시한에 충분히 납부한다.
5. Tạo điều kiện để các bên có liên quan và người có trách nhiệm thực hiện việc kiểm tra, theo dõi, bảo trì hệ thống trang thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, phần diện tích nhà thuộc sở hữu chung.	5. 관련이 있는 각 측 및 책임이 있는 사람이 공동소유에 속한 주택 면적 지분, 설비체계, 기술인프라 체계를 검사, 유지 임무를 실현할 수 있는 조건을 조성한다.
Điều 69. Trách nhiệm của người sử	<b>제69조 소유주가 아닌 주택사용자의 책임</b>

dụng nhà ở không phải là chủ sở hữu	
Người thuê, mượn, ở nhờ hoặc người được uỷ quyền quản lý sử dụng nhà ở có trách nhiệm trong việc sử dụng nhà ở theo hợp đồng với chủ sở hữu nhà ở và phải tuân thủ các quy định về sử dụng nhà ở của Luật này.	주택 임차인, 빌린 사람, 임시 위탁거거하고 있는 사람 혹은 주택 사용관리권을 위임받은 사람은 주택소유주와 계약에 따라 주택사용에서 책임이 있으며 본 법의 주택사용에 관한 각 규정을 준수해야 한다.
MỤC 2 QUẢN LÝ VIỆC SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ	<b>제 2 절 공동주택 사용 관리</b>
Điều 70. Phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung trong nhà chung cư	<b>제70조 공동주택에서 개인 소유 지분 및 공동 소유 지분</b>
1. Nhà chung cư là nhà ở có từ hai tầng trở lên, có lối đi, cầu thang và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho nhiều hộ gia đình, cá nhân. Nhà chung cư có phần sở hữu riêng của từng hộ gia đình, cá nhân và phần sở hữu chung của tất cả các hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhà chung cư.	1. 공동주택은 2층 이상인 주택이고 여러 가구, 개인이 공동 사용하는 통로, 계단 및 인프라공정시스템이 있는 주택이다. 공동주택은 각 가구, 개인의 개인 소유지분 및 공동주택 모든 가구, 개인이 사용하는 공동 소유지분이 있다.
2. Phần sở hữu riêng trong nhà chung cư bao gồm:	2. 공동주택에서 개인 소유지분은 다음을 포함한다.
a) Phần diện tích bên trong căn hộ, bao gồm cả diện tích ban công, lôgia gắn liền với căn hộ đó;	a) 아파트 내부면적지분, 아파트에 부속된 로지가(loggias), 발코니(balcony) 면적
b) Phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng theo quy định của pháp luật;	b) 법률 규정에 따라 개인 소유로 공인된 공동주택 내 기타 면적지분
c) Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ, phần diện tích thuộc sở hữu riêng.	c) 아파트에 부속된 개인사용 기술설비시스템, 개인소유에 속한 면적지분
3. Phần sở hữu chung trong nhà chung cư bao gồm:	3. 공동주택에서 공동소유지분은 다음을 포함한다.
a) Phần diện tích nhà còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 2 Điều này;	a) 본 조 2항에 규정된 개별소유에 속한 면적지분 이외 공동주택의 남은 주택 면적지분
b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng	b) 공동주택 내에서 공동으로 사용하는 공간 및 지구력 건축물, 기술장비시스

<p>chung trong nhà chung cư, gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngói nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, nơi để xe, hệ thống cấp điện, nước, ga, thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hoả và các phần khác không thuộc sở hữu riêng của căn hộ nào;</p>	<p>템, 다음을 포함한다. - 틀, 기둥, 지구력벽, 집을 둘러싼 벽, 각 아파트 분리벽, 마루, 지붕, 복도, 비상구, 승강기, 위험 탈출 도로, 기술 박스, 주차장, 배전, 급수시스템, 연락통신, 방송, TV, 배수시스템, 피뢰침, 방화시설 및 개인 아파트에 속하지 아니하는 기타 지분</p>
<p>c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó.</p>	<p>c) 공동주택과 연결된 외부 기술인프라 시스템</p>
<p>Điều 71. Tổ chức quản lý việc sử dụng nhà chung cư</p>	<p><b>제71조 공동주택 사용 관리조직</b></p>
<p>1. Nhà chung cư phải có Ban quản trị. Ban quản trị nhà chung cư là người đại diện để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu và những người sử dụng trong quá trình sử dụng nhà chung cư.</p> <p>Trong thời hạn không quá mười hai tháng, kể từ ngày nhà chung cư được đưa vào khai thác, sử dụng, chủ đầu tư có trách nhiệm chủ trì tổ chức Hội nghị các chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư (sau đây gọi là Hội nghị nhà chung cư) để bầu Ban quản trị. Chủ đầu tư có trách nhiệm chuẩn bị các nội dung liên quan để thông qua Hội nghị nhà chung cư xem xét, quyết định.</p> <p>Khi chưa thành lập được Ban quản trị thì chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện các công việc của Ban quản trị.</p>	<p>1. 공동주택은 관리위원회를 두어야 한다. 공동주택 관리위원회는 공동주택 사용과정에서 각 소유주 및 사용자의 합법적인 권리와 이익을 보호하는 대표자이다. 공동주택이 개척, 사용에 들어간 날로부터 12개월 이내에 투자주는 아파트 관리위원회를 선출하기 위해 각 소유주 및 공동주택 사용자회의(이하 공동주택회의라 칭한다)를 조직, 주재할 책임이 있다. 투자주는 공동주택회의에서 검토, 결정, 통과시킬 관련 내용을 준비할 책임이 있다. 관리위원회가 설립되지 아니한 때에 투자주가 관리위원회의 사업을 실현할 책임이 있다.</p>
<p>2. Ban quản trị nhà chung cư gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đó.</p>	<p>2. 공동주택 관리위원회는 각 소유주, 그 공동주택 사용자대표로 구성한다.</p>

<p>3. Số lượng thành viên Ban quản trị do Hội nghị nhà chung cư quyết định. Nhiệm kỳ của Ban quản trị nhà chung cư tối đa là ba năm. Ban quản trị hoạt động theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số.</p>	<p>3. 관리위원회 위원수는 공동주택 관리위원회가 결정한다. 공동주택 관리위원회의 임기는 최대 3년이다. 관리위원회는 집단원칙, 다수결에 따라 활동한다.</p>
<p>Điều 72. Quyền và trách nhiệm của Ban quản trị</p>	<p><b>제72조 관리위원회의 권한 및 책임</b></p>
<p>Ban quản trị nhà chung cư có các quyền và trách nhiệm sau đây:</p>	<p>공동주택 관리위원회는 다음에 관한 책임이 있다.</p>
<p>1. Xây dựng nội quy sử dụng nhà chung cư phù hợp với điều kiện cụ thể của nhà chung cư theo quy định của pháp luật để trình Hội nghị nhà chung cư xem xét, thông qua;</p>	<p>1. 공동주택회의에 제출, 검토, 통과시키기 위해 법률 규정에 따라 공동주택의 구체적인 조건에 부합하는 공동주택 사용내규를 제정한다.</p>
<p>2. Lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư; huỷ bỏ hợp đồng trong trường hợp doanh nghiệp đó không thực hiện đúng cam kết; giám sát hoạt động của doanh nghiệp quản lý nhà chung cư theo nội dung hợp đồng đã ký;</p>	<p>2. 공동주택 관리운영 기업을 선정하고 계약을 체결하며 그 기업이 약속을 올바르게 실현하지 아니하는 경우 계약을 취소한다. 체결한 계약 내용에 따라 공동주택 관리운영기업의 활동을 감독한다.</p>
<p>3. Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng liên quan tới việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ nhà chung cư để phối hợp với các cơ quan chức năng, với tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét giải quyết;</p>	<p>3. 직능기관과 관련이 있는 조직, 개인과 협력하여 검토, 해결하기 위해 관리, 사용 및 서비스 제공에 관련된 사용자의 의견, 건의를 수집, 종합한다.</p>
<p>4. Kiểm tra, theo dõi giám sát việc sử dụng, bảo hành, bảo trì nhà chung cư theo quy định;</p>	<p>4. 결정에 따라 공동주택 사용, 보증, 유지를 검사, 감시한다.</p>
<p>5. Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự an toàn xã hội trong nhà chung cư được giao quản lý;</p>	<p>5. 지방정권과 협력하여 공동주택에서 문명생활, 사회안전 질서유지 운동을 한다.</p>
<p>6. Thu các khoản tiền phải nộp của</p>	<p>6. 각 주택소유자, 사용자가 납부해야 할 돈</p>

<p>các chủ sở hữu nhà ở, người sử dụng và kinh phí từ việc sử dụng các phần diện tích thuộc sở hữu chung của nhà chung cư (nếu có);</p>	<p>및 공동주택의 공동소유에 속한 면적지분 사용경비를 징수한다.</p>
<p>7. Thanh toán kinh phí cho doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư theo hợp đồng đã ký và trả khoản tiền phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên trong Ban quản trị và các khoản chi khác theo quy định của Hội nghị nhà chung cư;</p>	<p>7. 체결한 계약에 따라 공동주택 관리운영기업에게 경비를 청산하고 공동주택회의 규정에 따라 운영위원회 각 위원들에게 책임보조금 및 기타 지출 항목을 지급한다.</p>
<p>8. Thực hiện các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao. Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở ở trung ương ban hành quy chế quản lý nhà chung cư, hướng dẫn và kiểm tra việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trong cả nước.</p>	<p>8. 공동주택회의가 부여한 기타 사업을 실현한다.</p>
<p>Điều 73. Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư</p>	<p><b>제73조 공동주택 관리운영 기업</b></p>
<p>1. Việc quản lý vận hành nhà chung cư phải do doanh nghiệp có năng lực chuyên môn về quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện. Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện việc quản lý, vận hành hệ thống kỹ thuật, trang thiết bị, cung cấp các dịch vụ cho nhà chung cư, bảo trì nhà chung cư và thực hiện các công việc khác theo hợp đồng ký với Ban quản trị nhà chung cư.</p>	<p>1. 공동주택 관리운영은 공동주택 관리운영에 관해 전문 능력이 있는 기업이 실현해야 한다. 공동주택 관리운영 기업은 설비, 기술시스템을 관리, 운영하고, 공동주택에 각 서비스를 제공하고 공동주택을 유지하고 공동주택 운영위원회와 체결한 계약에 따라 기타 업무를 실현해야 한다.</p>
<p>2. Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư được tổ chức để quản lý nhà chung cư ở các địa bàn khác nhau. Trong trường hợp địa phương chưa có doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư thì Ban quản trị có thể ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý</p>	<p>2. 공동주택 관리운영 기업은 서로 다른 각 지역에서 공동주택을 관리하기 위해 조직된다. 지방에 공동주택 관리운영 기업이 없는 경우 관리위원회가 다른 지방에 있는 공동주택 관리운영 기업과 계약을 체결하여 공동주택을 관리하거나 혹은 투자주가 관리를 실현하고 공동주택에 서비스 제공할 책임이 있다.</p>

<p>vận hành nhà chung cư ở địa phương khác thực hiện quản lý nhà chung cư hoặc chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện việc quản lý và cung cấp các dịch vụ cho nhà chung cư.</p>	
<p>3. Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được hưởng các chế độ như đối với dịch vụ công ích.</p>	<p>3. 공동주택 관리운영 서비스는 공익서비스에 대한 것과 같은 제도를 향유한다.</p>
<p>MỤC 3 BẢO HÀNH, BẢO TRÌ, CẢI TẠO NHÀ Ở</p>	<p><b>제 3 절 주택 보증, 유지, 개조</b></p>
<p>Điều 74. Bảo hành nhà ở</p>	<p><b>제74조 주택 보증</b></p>
<p>1. Nhà ở được bảo hành sau khi hoàn thành việc xây dựng đưa vào sử dụng.</p>	<p>1. 주택은 건설이 완성되어 사용에 들어간 때 보증을 한다.</p>
<p>2. Tổ chức, cá nhân thi công xây dựng nhà ở có trách nhiệm bảo hành nhà ở; tổ chức, cá nhân cung ứng thiết bị nhà ở có trách nhiệm bảo hành thiết bị do mình cung ứng. Trong trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở để bán thì bên bán nhà ở có trách nhiệm bảo hành trong thời hạn quy định tại khoản 4 Điều này. Bên bán nhà ở có quyền yêu cầu tổ chức, cá nhân thi công xây dựng, cung ứng thiết bị thực hiện trách nhiệm bảo hành nhà ở đó.</p>	<p>2. 주택건설 시공조직, 개인은 주택 보증 책임이 있다. 주택 설비를 공급하는 조직, 개인은 자신이 공급한 설비 보증 책임이 있다. 매각하기 위해 주택을 건설하는 경우 주택 매각 측은 본조 4항에 규정한 시한 중에 보증을 할 책임이 있다. 주택 매각 측은 건설을 시공한, 설비를 공급한 조직, 개인에게 그 주택 보증 책임 실현을 요구할 권리가 있다.</p>
<p>3. Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm khắc phục, sửa chữa, thay thế kết cấu nhà ở, thiết bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành, sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng nhà ở gây ra.</p>	<p>3. 주택 보증 내용은 결점이 있고 파손된 설비, 주택구조물의 수리, 극복, 교체를 포함한다. 혹은 주택사용자의 과실에 의해 일어나지 않았는데도 정상적으로 운영, 사용할 수가 없을 때</p>
<p>4. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày chủ đầu tư ký biên bản nghiệm thu nhà ở để đưa vào sử dụng và được quy định như sau:</p>	<p>4. 주택 보증 시간은 투자주가 사용에 들어가기 위해 주택 점검 기록서류에 서명을 한 날로부터 산정한다. 다음과 같이 규정한다.</p>
<p>a) Không ít hơn sáu mươi tháng đối với nhà chung cư từ chín tầng trở lên và các loại nhà ở khác được đầu tư</p>	<p>a) 9층 이상의 공동주택 및 국가예산으로 건설투자를 한 기타 주택종류에 대해서는 최소한 60개월</p>

xây dựng bằng ngân sách nhà nước;	
b) Không ít hơn ba mươi sáu tháng đối với nhà chung cư từ bốn đến tám tầng;	b) 4층부터 8층까지 공동주택에 대해서는 최소한 30개월
c) Không ít hơn hai mươi bốn tháng đối với nhà ở không thuộc diện quy định tại điểm a và điểm b khoản này.	c) a호 및 b호 규정에 속하지 않는 주택에 대해서는 24개월
<b>Điều 75. Bảo trì nhà ở</b>	<b>제75조 주택 유지</b>
1. Bảo trì nhà ở là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có các hư hỏng nhằm duy trì chất lượng nhà ở.	1. 주택 유지란 주택 품질을 유지할 목적으로 정기적으로 주택을 유지, 보수하고 파손된 것을 수리를 하는 일이다.
2. Chủ sở hữu nhà ở có trách nhiệm bảo trì nhà ở của mình theo quy định của Luật này và các quy định của pháp luật về xây dựng.	2. 주택소유주는 법률 규정 및 건설에 관한 법률 규정에 따라 자신의 주택을 유지할 책임이 있다.
<b>Điều 76. Cải tạo nhà ở</b>	<b>제76조 주택 개조</b>
1. Cải tạo nhà ở là việc nâng cấp hoặc mở rộng diện tích nhà ở hiện có.	1. 주택 개조란 현재 가지고 있는 주택 등급을 높이거나 혹은 면적을 확대하는 일이다.
2. Chủ sở hữu nhà ở được cải tạo nhà ở của mình; người không phải là chủ sở hữu nhà ở chỉ được phép cải tạo nhà ở trong trường hợp được chủ sở hữu nhà ở đồng ý bằng văn bản. Việc cải tạo nhà ở phải thực hiện theo quy định của Luật này và các quy định của pháp luật về xây dựng.	2. 주택소유주는 자신의 주택을 개조할 수 있다. 주택소유주가 아닌 사람은 주택소유주가 서면 동의를 한 경우에만 주택 개조 허가를 받는다. 주택 개조는 본 법의 규정 및 건설에 관한 법률 규정을 실현해야 한다.
<b>Điều 77. Yêu cầu về bảo trì, cải tạo nhà ở</b>	<b>제77조 주택 유지, 개조에 관한 요구</b>
1. Bảo đảm an toàn cho người, tài sản, vệ sinh môi trường theo quy định của pháp luật.	1. 법률 규정에 따라 사람, 재산, 환경위생 안전을 보장해야 한다.
2. Thực hiện việc cải tạo theo đúng giấy phép xây dựng đối với trường hợp cải tạo phải có giấy phép xây dựng.	2. 주택 개조 시 건설허가서가 있어야 하는 경우에 대해 올바른 건설허가서에 따라 주택 개조를 한다.
<b>Điều 78. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở trong bảo trì, cải tạo nhà ở</b>	<b>제78조 주택 유지, 개조에서 주택소유주의 권리 및 의무</b>
1. Chủ sở hữu nhà ở có các quyền	1. 주택소유주는 주택 유지, 보수에서 다음 각



sau đây trong việc bảo trì, cải tạo nhà ở:	권리가 있다:
a) Được tự thực hiện việc bảo trì, cải tạo nhà ở hoặc thuê tổ chức, cá nhân có đủ năng lực hành nghề xây dựng thực hiện. Trong trường hợp sửa chữa lớn hoặc cải tạo nhà ở theo quy định phải có giấy phép xây dựng thì chủ sở hữu nhà ở chỉ được tự thực hiện nếu có đủ năng lực hành nghề xây dựng;	a) 스스로 주택을 유지, 개조할 수 있고 건설업 영위 능력이 있는 조직, 개인을 고용할 수 있다. 대규모 수리 혹은 건설허가서가 있도록 한 결정에 따라 주택을 개조하는 경우 주택소유주는 건설업 영위능력을 충분히 가진 때만 실현할 수 있다.
b) Yêu cầu các cơ quan chức năng cấp phép và tạo điều kiện cho việc cải tạo nhà ở khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về xây dựng;	b) 건설에 관한 법률 규정에 따라 충분한 조건을 가진 때 직능기관에 허가서 발급 및 주택 개조를 위한 조건 조성을 요구한다.
c) Được uỷ quyền cho người khác làm thủ tục và thực hiện việc bảo trì, cải tạo nhà ở của mình.	c) 다른 사람에게 권한을 위임하여 수속을 밟고 자신의 주택 유지, 개조를 할 수 있다.
2. Chủ sở hữu nhà ở có các nghĩa vụ sau đây trong việc bảo trì, cải tạo nhà ở:	2. 주택소유주는 주택 유지, 개조에서 다음 각 의무가 있다.
a) Chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật về bảo trì, cải tạo nhà ở; tạo điều kiện cho các chủ sở hữu nhà ở khác thực hiện việc bảo trì, cải tạo nhà ở của họ;	a) 유지 개조에 관한 법률 규정을 집행하고 다른 주택소유주들에게 그들의 주택 유지, 개조를 하는데 조건을 조성한다.
b) Bồi thường thiệt hại do việc bảo trì, cải tạo nhà ở gây ra:	b) 주택 유지, 보수로 인해 발생된 손해를 배상한다.
c) Sau khi sửa chữa, cải tạo nếu hiện trạng nhà ở có thay đổi so với nội dung trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đã được cấp thì chủ sở hữu nhà ở phải đến cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở để xác nhận những thay đổi vào giấy chứng nhận.	c) 보수, 개조를 한 후에 만약 발급받은 주택소유권 증명서 내용과 비교하여 주택상태가 변경된 것이 있으면 주택소유주는 증명서에 변경된 것을 확인을 하기 위해 주택소유권 발급 관할권을 가진 기관에 가야 한다.
Điều 79. Bảo trì, cải tạo nhà ở đang cho thuê	<b>제79조 임대하고 있는 주택 유지, 개조</b>
1. Bên cho thuê nhà ở thực hiện việc	1. 주택 임대 측은 임대하고 있는 주택 유지

<p>bảo trì hoặc cải tạo nhà ở đang cho thuê. Bên thuê nhà ở phải tạo điều kiện để bên cho thuê nhà ở thực hiện việc bảo trì, cải tạo nhà ở.</p>	<p>hoặc 개조를 할 수 있다. 주택 임차 측은 주택 임대측이 주택 유지, 보수를 실현할 수 있는 조건을 조성해야 한다.</p>
<p>2. Bên cho thuê nhà ở có quyền cải tạo nhà ở khi có sự đồng ý của bên thuê nhà ở, trừ trường hợp vì lý do bất khả kháng. Bên cho thuê nhà ở được quyền điều chỉnh giá cho thuê hợp lý sau khi kết thúc việc cải tạo nếu thời gian cho thuê còn lại từ một phần ba thời hạn của hợp đồng thuê nhà trở xuống. Trong trường hợp bên thuê nhà ở không đồng ý với việc điều chỉnh giá cho thuê nhà ở thì có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở và được bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.</p>	<p>2. 주택 임대측 은 불가항력 이유인 경우를 제외하고 주택 임차 측의 동의가 있는 때 주택개조 권리가 있다. 주택 임대측은 만약 남은 임대시한이 주택 임대계약의 시한 3분의 1이하이면, 주택 개조가 끝난 때 임대가격을 합리적으로 조정할 권리가 있다. 임차 측이 주택 임대 가격 조정에 동의를 하지 않는 경우 일방적으로 주택 임대 계약 실현을 끝낼 수 있는 권리가 있으며 법률 규정에 따라 손해를 배상받는다.</p>
<p>3. Trường hợp bên thuê nhà ở phải di chuyển chỗ ở để thực hiện việc bảo trì hoặc cải tạo nhà ở thì các bên thoả thuận về chỗ ở tạm và tiền thuê nhà ở trong thời gian bảo trì, cải tạo. Trong trường hợp bên thuê nhà ở tự lo chỗ ở và đã trả trước tiền thuê nhà ở cho cả thời gian bảo trì hoặc cải tạo thì bên cho thuê nhà ở phải thanh toán cho bên thuê nhà ở bằng số tiền mà bên thuê nhà ở đã trả theo hợp đồng tương ứng với thời gian bảo trì hoặc cải tạo. Thời gian bảo trì hoặc cải tạo không tính vào thời hạn của hợp đồng thuê nhà ở. Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở sau khi kết thúc việc bảo trì, cải tạo nhà ở.</p>	<p>3. 주택 임차 측이 주택 유지 혹은 개조를 하기 위해 다른 곳으로 이전을 해야 하는 경우 각 측은 임시거주지 및 보수, 개조 기간 중 주택 임대료에 관해 합의를 한다. 임차 측이 스스로 거주지를 마련하고 유지, 개조기간까지의 주택 임차료를 사전에 지불한 경우 주택 임대 측은 임차 측이 계약에 따라 지불한 임차료 중 주택 유지 혹은 개조 기간에 상응하는 임차료를 임차 측에 청산해야 한다. 유지 혹은 개조 시간은 주택 임차계약의 시한에 산정하지 않는다.</p>
<p>4. Bên thuê nhà ở có quyền yêu cầu bên cho thuê nhà ở bảo trì nhà ở, trừ trường hợp nhà ở bị hư hỏng do bên thuê nhà ở gây ra. Trường hợp bên</p>	<p>4. 주택 임차측은 주택 임차 측이 주택을 파손한 경우를 제외하고 주택 임대 측에 주택 유지를 요구할 권리가 있다. 주택 임대 측이 주택을 수리하지 않는 경우 주택 임차</p>

<p>cho thuê nhà ở không sửa chữa nhà ở thì bên thuê nhà ở được quyền sửa chữa nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên cho thuê nhà ở biết trước ít nhất ba mươi ngày. Văn bản thông báo phải ghi rõ mức độ sửa chữa và kinh phí thực hiện. Bên cho thuê nhà ở phải thanh toán kinh phí sửa chữa cho bên thuê nhà ở hoặc trừ dần vào tiền thuê nhà ở.</p>	<p>측은 수리할 권리가 있다. 그러나 최소한 30일 전에 서면으로 임대 측에 통보해야 한다. 통보문서는 수리 내용과 수리 경비를 분명하게 기재해야 한다. 주택 임대 측은 수리 경비를 임차 측에 청산해야 한다. 주택 임차료에서 공제할 수도 있다.</p>
<p>Điều 80. Bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung</p>	<p><b>제80조 공동소유에 속한 주택 유지, 개조</b></p>
<p>1. Các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung có quyền và trách nhiệm bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung tương ứng với phần quyền sở hữu của mình; trong trường hợp không xác định được phần quyền sở hữu của từng chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung thì trách nhiệm bảo trì, cải tạo được phân chia đều cho các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung. Việc tiến hành cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung phải được các chủ sở hữu đồng ý bằng văn bản.</p>	<p>1. 공동소유에 속한 각 주택소유주는 공동소유에 속한 주택 유지, 보수에서 자신의 소유권 지분에 상응하는 권리와 책임이 있다. 공동소유에 속한 주택 개별 소유주의 소유권 지분을 확정할 수 없는 경우 유지, 보수 책임은 공동소유에 속한 주택 각 소유주에게 골고루 분배한다. 공동소유에 속한 주택 개조 진행은 각 소유주로부터 서면 동의를 받아야 한다.</p>
<p>2. Việc phân chia kinh phí bảo trì, cải tạo phần sở hữu chung do các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung thoả thuận và được lập thành văn bản có chữ ký của các bên.</p>	<p>2. 공동 소유 지분 유지, 개조 경비 분배는 공동 소유에 속한 주택 소유주들이 합의 하며 각 측의 서명 날인이 있는 문서를 작성한다.</p>
<p>Điều 81. Bảo trì, cải tạo nhà chung cư</p>	<p><b>제81조 공동 주택 유지, 개조</b></p>
<p>1. Chủ sở hữu nhà chung cư chịu trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng của mình; có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trong việc bảo trì phần sở hữu chung. Chính phủ quy định cụ thể kinh phí để thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.</p>	<p>1. 공동 주택 소유주는 자신의 소유 지분 유지책임을 있다. 공동 소유지분 유지에서 의무 실현 책임이 있다. 정부는 공동주택의 공동 소유지분 유지를 하는 경비를 구체적으로 규정한다.</p>

<p>2. Việc cải tạo nhà chung cư cao tầng phải có thiết kế và dự toán được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; trường hợp mở rộng diện tích thì phải được tối thiểu hai phần ba tổng số chủ sở hữu nhà chung cư đồng ý.</p>	<p>2. 고층공동주택 개조는 관할권을 가진 기관으로부터 승인을 받은 설계 및 소요경비를 예상해야 한다. 면적을 확대하는 경우 최소한 총공동주택 소유주 3분의 2로부터 동의를 받아야 한다.</p>
<p>Điều 82. Bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu nhà nước</p>	<p><b>제82조 국가 소유에 속한 주택 유지, 개조</b></p>
<p>1. Việc bảo trì nhà ở thuộc sở hữu nhà nước do cơ quan hoặc doanh nghiệp được Nhà nước giao quản lý nhà ở đó thực hiện. Việc cải tạo nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải được thực hiện theo thiết kế và dự toán được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.</p>	<p>1. 국가 소유에 속한 주택 유지는 국가로부터 주택관리를 부여받은 기관 혹은 기업이 실현한다. 국가 소유에 속한 주택 개조는 관할권을 가진 국가기관으로부터 승인을 받은 설계 및 예상 소요경비가 있어야 한다.</p>
<p>2. Nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đang cho thuê hoặc đang sử dụng làm nhà ở công vụ thì việc cải tạo được thực hiện theo quy định tại Điều 79 của Luật này; trường hợp có sự đồng ý bằng văn bản của cơ quan quản lý nhà ở cho phép bên thuê nhà ở công vụ tự bỏ kinh phí để cải tạo thì phần nhà ở được cải tạo vẫn thuộc sở hữu nhà nước và tổ chức được giao quản lý nhà ở đó có trách nhiệm hoàn trả kinh phí cho bên thuê nhà ở hoặc trừ dần vào tiền thuê nhà ở của bên thuê nhà ở.</p>	<p>2. 임대하고 있는 혹은 공무주택으로 사용하고 있는 국가소유에 속한 주택개조는 본법 79조 규정에 따라 실현한다. 주택관리기관이 공무주택 임차 측에 스스로 경비를 투입, 개조하는 것을 허가한 경우에 개조한 주택 지분은 계속 국가 소유에 속한다. 그 주택관리를 부여 받은 조직은 주택 임차 측에게 경비 반환 책임이 있다. 주택 임차 측의 주택임차료에서 공제할 수 있다.</p>
<p>MỤC 4 PHÁ DỠ NHÀ Ở</p>	<p><b>제 4 절 주택 철거</b></p>
<p>Điều 83. Các trường hợp nhà ở phải phá dỡ</p>	<p><b>제83조 주택을 철거해야 하는 경우</b></p>
<p>1. Nhà ở bị hư hỏng, xuống cấp có nguy cơ sập đổ đã có kết luận của cơ quan có thẩm quyền về kiểm định chất lượng công trình xây dựng. 2. Nhà ở thuộc diện phải giải toả để</p>	<p>1. 건설 공정 품질 감정에 관한 관할권을 가진 기관이 결론을 내린 바와 같이 파손이 되고 등급이 하락되어 붕괴 위험이 있는 주택 2. 관할권을 가진 국가 기관의 결정에 따라</p>

thu hồi đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.	토지를 회수하기 위해 철거대상에 속한 주택
3. Nhà chung cư cao tầng hết niên hạn sử dụng.	3. 사용 연한이 끝난 고층 공동주택
4. Nhà ở thuộc diện phải phá dỡ theo quy định của pháp luật về xây dựng.	4. 건설에 관한 법률 규정에 따라 철거 대상에 속한 주택
<b>Điều 84. Trách nhiệm phá dỡ nhà ở</b>	<b>제84조 주택 철거의 의무</b>
1. Chủ sở hữu nhà ở có trách nhiệm phá dỡ nhà ở. Trường hợp phải giải toả nhà ở để xây dựng công trình khác thì chủ đầu tư công trình có trách nhiệm phá dỡ nhà ở.	1. 주택소유주는 주택 철거의 의무가 있다. 다른 공정을 건설하기 위해 주택을 철거해야 하는 경우, 공정건설주는 주택 철거의 의무가 있다.
2. Chủ sở hữu nhà ở tự thực hiện việc phá dỡ nếu có đủ năng lực theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc thuê tổ chức, cá nhân có năng lực về xây dựng phá dỡ.	2. 주택소유주는 건설에 관한 법률 규정에 따라 만약 능력이 충분히 있으면 스스로 철거를 하거나 건설 철거에 관한 능력이 있는 조직, 개인을 고용할 수 있다.
3. Việc phá dỡ nhà chung cư từ hai tầng trở lên và nhà ở khác từ bốn tầng trở lên phải do doanh nghiệp có năng lực về xây dựng thực hiện và phải có phương án phá dỡ cụ thể được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, trừ trường hợp khẩn cấp.	3. 2층 이상 공동주택 및 4층 이상 다른의 주택 철거는 건설에 관한 능력이 있는 기업이 해야 하며 관할권을 가진 국가기관으로부터 승인을 받은 철거 방안이 있어야 한다. 또, 긴급한 경우를 제외한다.
4. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm theo dõi, đôn đốc việc phá dỡ nhà ở trên địa bàn.	4. 면급 인민위원회가 지역에서 주택 철거를 감시, 독촉 할 의무가 있다.
<b>Điều 85. Yêu cầu khi phá dỡ nhà ở</b>	<b>제85조 주택 철거시 요구</b>
1. Phải di chuyển người và tài sản ra khỏi khu vực phá dỡ.	1. 사람 및 재산을 철거지역 밖으로 이전시켜야 한다.
2. Phải có biển báo và giải pháp cách ly với khu vực xung quanh.	2. 교통 표시판 및 주변지역과 격리 해법이 있어야 한다.
3. Bảo đảm an toàn cho người, tài sản, công trình xung quanh, công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc diện không bị phá dỡ và bảo đảm vệ sinh môi trường theo quy định của pháp luật.	3. 사람, 재산, 주변공정, 철거에 속하지 않는 기술 인프라공정 안전을 보장하고 법률 규정에 따라 환경위생을 보장해야 한다.
4. Không được thực hiện việc phá dỡ nhà ở nằm trong khu dân cư trong	4. 주민거주지역에 있는 주택 철거 작업은 12시부터 13시까지 그리고 22시부터 05시까지

khoảng thời gian từ 12 giờ đến 13 giờ và từ 22 giờ đến 05 giờ, trừ trường hợp khẩn cấp.	지는 할 수 없다. 단, 긴급한 경우는 제외한다.
Điều 86. Cường chế phá dỡ nhà ở	<b>제86조 주택 강제 철거</b>
1. Trường hợp nhà ở phải phá dỡ theo quy định tại Điều 83 của Luật này mà chủ sở hữu nhà ở, chủ đầu tư công trình hoặc người đang quản lý sử dụng không tự nguyện thực hiện việc phá dỡ nhà ở thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định cưỡng chế phá dỡ.	1. 본 법 83조 규정에 따라 주택을 철거해야 하지만 주택 소유주, 공정투자주 혹은 사용을 관리하고 있는 사람이 자발적으로 주택을 철거하지 않는 경우 관할권을 가진 국가기관이 강제철거 결정을 내린다.
2. Thẩm quyền ra quyết định cưỡng chế phá dỡ nhà ở được quy định như sau:	2. 강제철거 결정을 내리는 관할권을 다음과 같이 규정한다.
a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ra quyết định cưỡng chế phá dỡ nhà ở đối với nhà chung cư cao tầng và nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;	a) 성급 인민위원회가 고층 공동주택 및 국가소유에 속한 주택에 대해 주택 강제 철거 결정을 내린다.
b) Ủy ban nhân dân cấp huyện ra quyết định cưỡng chế phá dỡ đối với nhà ở không thuộc quy định tại điểm a khoản này.	b) 현급 인민위원회가 본 항 a호 규정에 속하지 않는 주택에 대해 강제 철거 결정을 내린다.
3. Kinh phí cho việc cưỡng chế phá dỡ nhà ở được quy định như sau:	3. 주택 강제철거에 소요경비는 다음과 같이 규정한다.
a) Chủ sở hữu nhà ở hoặc chủ đầu tư công trình phải chịu các chi phí cưỡng chế phá dỡ và các chi phí có liên quan đến việc phá dỡ;	a) 주택소유주 혹은 공정 투자주가 강제철거비용 및 철거에 관련이 있는 각 비용을 부담해야 한다.
b) Trường hợp chủ sở hữu nhà ở, chủ đầu tư công trình không chi trả thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định cưỡng chế áp dụng biện pháp cưỡng chế tài sản để bảo đảm kinh phí cho việc phá dỡ.	b) 주택소유주, 공정 투자주가 지불하지 않으면 강제 결정을 내린 관할권을 가진 국가기관이 그 경비를 보장하기 위해 재산 강제 방법을 적용한다.
Điều 87. Chỗ ở của hộ gia đình, cá nhân khi nhà ở bị phá dỡ	<b>제87조 주택철거시 가구, 개인의 거주 장소</b>
1. Chủ sở hữu nhà ở phải tự lo chỗ ở cho mình khi nhà ở bị phá dỡ.	1. 주택소유주는 주택 철거 시 자신의 거주 장소를 스스로 돌보아야 한다.
2. Phá dỡ nhà ở thuộc diện giải	2. 부지철거에 속한 주택을 철거하면 가구, 개

<p>phóng mặt bằng thì chỗ ở của hộ gia đình, cá nhân được giải quyết theo chính sách về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất nhưng phải bảo đảm nguyên tắc chỗ ở mới của hộ gia đình, cá nhân phải bằng hoặc tốt hơn chỗ ở cũ.</p>	<p>인의 거주 장소는 국가가 토지를 회수할 때 배상, 지원 및 재정에 관한 정책에 따라 해결한다. 그러나 가구, 개인의 새로운 거주 장소는 원래 거주 장소만큼 혹은 보다 더 좋아야 한다는 원칙을 보장해야 한다.</p>
<p>Điều 88. Phá dỡ nhà ở đang cho thuê</p>	<p><b>제 88조 임대하고 있는 주택 철거</b></p>
<p>1. Bên cho thuê nhà ở phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết trước thời gian phá dỡ, quyền và nghĩa vụ của bên thuê nhà ở trong quá trình phá dỡ ít nhất là ba tháng trước khi thực hiện phá dỡ, trừ trường hợp khẩn cấp.</p>	<p>1. 주택 임대측은 주택 철거 시간 전에 문서로써 임차 측에 통보해야 한다. 철거 과정에서 임차 측의 권리와 의무는 철거를 실현하기 최소한 3개월 전이다. 단, 긴급한 경우를 제외한다.</p>
<p>2. Trường hợp phá dỡ để xây dựng lại nhà ở mà thời hạn thuê vẫn còn thì bên cho thuê nhà ở có trách nhiệm bố trí cho bên thuê nhà ở chỗ ở khác trong thời gian phá dỡ và xây dựng lại nhà ở, trừ trường hợp bên thuê nhà ở thoả thuận tự lo chỗ ở. Sau khi xây dựng xong, bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng. Trong trường hợp bên thuê nhà ở tự lo chỗ ở thì không phải trả tiền thuê nhà ở trong thời gian phá dỡ và xây dựng lại, thời gian phá dỡ và xây dựng lại không tính vào thời hạn của hợp đồng thuê nhà ở.</p>	<p>2. 주택을 재건축하기 위해 철거시 임차시한이 남아 있는 경우 주택 임대 측을 임차 측에 철거 및 주택 재건축기간 다른 거주지를 마련해 줄 책임이 있다. 주택임차 측이 스스로 거주지를 마련하겠다고 합의한 경우를 제외한다. 건설이 끝난 후 주택임차 측은 계약시한이 끝날 때까지 계속 임차한다. 임차 측이 거주 장소를 스스로 마련한 경우에는 주택철거 및 재건축 기간 주택임차료를 지불하지 않는다. 철거 및 재건축 시간은 주택 임차 계약의 시한에 산정하지 않는다.</p>
<p>Điều 89. Phá dỡ nhà ở theo nhu cầu của chủ sở hữu nhà ở</p>	<p><b>제 89조 주택소유주의 수요에 따른 주택철거</b></p>
<p>1. Việc phá dỡ nhà ở theo nhu cầu của chủ sở hữu nhà ở phải tuân thủ các quy định tại Điều 84 và Điều 85 của Luật này.</p>	<p>1. 주택 소유주의 수요에 따른 주택 철거는 본 법 84조 및 85조 각 규정을 준수해야 한다.</p>
<p>2. Việc phá dỡ nhà chung cư của nhiều chủ sở hữu theo nhu cầu thì phải được hai phần ba tổng số chủ sở</p>	<p>2. 수요에 따라 여러 소유주의 공동 주택 철거는 공동 주택 총 소유주 3분의 2의 동의를 얻어야 하며 본법 84조 및 85조 각 규정을 준수해야 한다.</p>

hữu nhà chung cư đồng ý và phải tuân thủ các quy định tại Điều 84 và Điều 85 của Luật này.	
3. Trường hợp phá dỡ nhà chung cư để xây dựng lại thì phải có dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, bảo đảm quyền được tái định cư và lợi ích chính đáng của các chủ sở hữu nhà chung cư theo quy định của pháp luật.	3. 재건축을 하기 위해 공동주택을 철거하는 경우, 법률 규정에 따라 관할권을 가진 국가기관으로부터 승인받은 프로젝트가 있어야 하며 공동 주택 각 소유주의 재정착 및 정당한 이익을 보장해야 한다.
<b>CHƯƠNG V GIAO DỊCH VỀ NHÀ Ở</b>	<b>제 5 장 주택에 관한 거래</b>
<b>MỤC 1 QUY ĐỊNH CHUNG ĐỐI VỚI GIAO DỊCH VỀ NHÀ Ở</b>	<b>제 1 절 주택에 관한 거래에 대한 일반 규정</b>
Điều 90. Các hình thức giao dịch về nhà ở	<b>제 90조 주택에 관한 각 거래 형식</b>
Giao dịch về nhà ở gồm các hình thức mua bán, cho thuê, thuê mua, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ và uỷ quyền quản lý nhà ở.	주택에 관한 거래는 각 매매형식, 임대, 임차매입, 증여, 교환, 상속, 저당, 대여, 타인 임시거주 허용 형식 및 주택관리위임을 포함한다.
Điều 91. Điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch	<b>제 91조 거래에 참가하는 주택의 조건</b>
1. Trong các giao dịch về mua bán, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ, uỷ quyền quản lý nhà ở thì nhà ở phải có các điều kiện sau đây:	1. 매매, 증여, 교환, 상속, 저당, 대여, 타인 임시거주 허용, 주택 관리 위임에 관한 각 거래에서 주택은 다음 각 조건을 갖추어야 한다.
a) Có giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở theo quy định của pháp luật:	a) 법률규정에 따라 주택에 대해 소유권증명서가 있다.
b) Không có tranh chấp về quyền sở hữu:	b) 소유권에 관해 분쟁이 없다.
c) Không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.	c) 판결시행 혹은 관할권을 가진 국가행정기관의 행정결정 집행을 위해 압류되지 않았다.
2. Trường hợp nhà ở cho thuê ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1	2. 임대주택인 경우 본조 1항에 규정된 각 조건 외에 주택임차 측에 품질, 안전, 전력, 물



<p>Điều này còn phải bảo đảm chất lượng, an toàn cho bên thuê nhà ở, cung cấp điện, nước, vệ sinh môi trường và các điều kiện thiết yếu khác.</p>	<p>공급, 환경위생 및 기타 필요한 조건을 보장해야 한다.</p>
<p>3. Trong trường hợp nhà ở thuê mua phải bảo đảm các tiêu chuẩn quy định tại Mục 4 Chương III của Luật này.</p>	<p>3. 임차-매입주택인 경우 본법 3장 4절에 규정된 각 표준을 보장해야 한다.</p>
<p>Điều 92. Điều kiện của các bên tham gia giao dịch về nhà ở</p>	<p><b>제 92조 주택에 관한 거래에 참가하는 각 측의 조건</b></p>
<p>1. Bên bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ, uỷ quyền quản lý nhà ở phải có các điều kiện sau đây:</p>	<p>1. 매도측, 임대, 임대-매입, 증여, 교환, 저당, 빌려주는 측, 타인 임시거주 허용, 주택관리를 위임한 측은 다음 각 조건을 구비해야 한다.</p>
<p>a) Là chủ sở hữu nhà ở hoặc người đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự;</p>	<p>a) 민사에 관한 법률 규정에 따라 주택 소유주 혹은 대표자이다.</p>
<p>b) Cá nhân có năng lực hành vi dân sự; tổ chức bán, cho thuê nhà ở phải có chức năng kinh doanh nhà ở, trừ trường hợp tổ chức bán nhà ở không nhằm mục đích kinh doanh.</p>	<p>b) 민사행위 능력이 있는 개인, 주택매각, 임대조직은 주택경영 직능이 있어야 한다. 주택 매각 조직이 경영 목적을 위한 것이 아닌 경우는 제외한다.</p>
<p>2. Bên mua, thuê, thuê mua, đổi, nhận tặng cho, mượn, ở nhờ, được uỷ quyền quản lý nhà ở là tổ chức, cá nhân; nếu là cá nhân trong nước thì không phụ thuộc vào nơi đăng ký hộ khẩu thường trú và phải có năng lực hành vi dân sự; nếu là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải thuộc diện được sở hữu, được thuê nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật này; nếu là tổ chức thì không phụ thuộc vào nơi đăng ký kinh doanh.</p>	<p>2. 매입, 임차, 임차-매입, 교환, 증여를 받고 대여하고 남의 집에 임시 거주하는 측, 주택관리를 위임받은 조직, 개인이 만약 국내 개인이면 상주가구 등록을 한 곳에 부속되지 않으며 민사행위능력이 있어야 한다. 만약 해외 거주 베트남 사람이면 본법의 규정에 따라 베트남에서 주택을 소유하고 주택을 임대할 수 있는 대상에 속해야 한다. 만약 조직이면 경영 등록은 곳에 부속되지 않는다.</p>
<p>Điều 93. Trình tự, thủ tục trong giao dịch về nhà ở</p>	<p><b>제 93조 주택에 관한 거래에서 수속, 절차</b></p>
<p>1. Các bên trực tiếp hoặc thông qua người đại diện thoả thuận về mua bán, thuê, thuê mua, tặng cho, đổi,</p>	<p>1. 각 측은 직접 혹은 대표자를 통해 매매, 임차, 임차-매입 증여, 교환, 저당 대여, 타인 임시 거 허용, 주택관리 위임(이하 주택에</p>

thể chấp, cho mượn, cho ở nhờ, uỷ quyền quản lý nhà ở (sau đây gọi chung là hợp đồng về nhà ở). Trường hợp pháp nhân tặng cho nhà ở thì phải có văn bản tặng cho.	quan한 계약이라 칭한다) 을 할 수 있다. 법인이 주택을 증여하는 경우 증여문서가 있어야 한다.
2. Hợp đồng về nhà ở, văn bản tặng cho nhà ở phải thể hiện các nội dung sau đây:	2. 주택에 관한 계약, 주택증여 문서는 다음 각 내용을 나타내야 한다.
a) Tên và địa chỉ của các bên;	a) 각 측의 성명 및 주소
b) Mô tả đặc điểm của nhà ở;	b) 주택의 특징 묘사
c) Giá và phương thức thanh toán nếu trong hợp đồng có thoả thuận về giá;	c) 가격 및 청산 방식 만약 계약에서 가격에 관해 합의 하면
d) Thời gian giao nhận nhà ở; thời gian bảo hành (nếu có); thời hạn cho thuê; cho mượn, cho ở nhờ; uỷ quyền quản lý;	d) 주택거래시간, 보증시한(만약 있는 경우), 임대시한, 빌려주는 시한, 타인 임시 거주 허용시한, 관리 위임
đ) Quyền và nghĩa vụ của các bên;	e) 각 측의 권리와 의무
e) Cam kết của các bên;	f) 각 측의 약속
g) Các thoả thuận khác;	g) 기타합의
h) Ngày, tháng, năm ký kết hợp đồng hoặc ký văn bản;	h) 계약서 혹은 문서 서명 년, 월, 일
i) Chữ ký của các bên (nếu là tổ chức thì phải đóng dấu và ghi rõ chức vụ của người ký).	i) 각 측의 서명(만약 조직이면 직인을 날인하고 서명자의 직무를 명확하게 기재한다)
3. Hợp đồng về nhà ở phải có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với nhà ở tại đô thị, chứng thực của Ủy ban nhân dân xã đối với nhà ở tại nông thôn, trừ các trường hợp sau đây:	3. 주택에 관한 계약은 도시에 있는 주택에 대해 공증기관의 증인(입증) 및 현급 인민위원회의 입증이 있어야 한다. 농촌에 있는 주택에 대해서는 현 인민위원회의 입증이 있어야 한다. 다음 각 경우를 제외한다.
a) Cá nhân cho thuê nhà ở dưới sáu tháng;	a) 개인이 주택을 6개월 이하 임대
b) Bên bán, bên cho thuê nhà ở là tổ chức có chức năng kinh doanh nhà ở;	b) 주택을 매각, 임대한 측이 주택 경영 기능을 가진 기관이다.
c) Thuê mua nhà ở xã hội;	c) 사회주택을 임차-매입
d) Bên tặng cho nhà ở là tổ chức.	d) 주택을 증여한 측이 조직이다.
4. Một trong các bên theo thoả thuận thực hiện nộp thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật.	4. 각 측중 한 측이 합의에 따라 법률규정에 따라 세금 및 수수료를 납부한다.
5. Bên mua, bên nhận tặng cho, bên	5. 매입 측, 증여 받은 측, 교환한 측, 주택을 상

<p>đổi, bên được thừa kế nhà ở có trách nhiệm nộp hồ sơ để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo trình tự quy định tại Điều 16 của Luật này, trừ trường hợp bên bán nhà ở là tổ chức có chức năng kinh doanh nhà ở hoặc các bên có thỏa thuận khác. Quyền sở hữu nhà ở được chuyển cho bên mua, bên nhận tặng cho, bên thuê mua, bên nhận đổi nhà ở kể từ thời điểm hợp đồng được công chứng đối với giao dịch về nhà ở giữa cá nhân với cá nhân hoặc đã giao nhận nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng đối với giao dịch về nhà ở mà một bên là tổ chức kinh doanh nhà ở hoặc từ thời điểm mở thừa kế trong trường hợp nhận thừa kế nhà ở.</p>	<p>속받은 측은 본법 16조에 규정된 절차에 따라 주택소유권 증명서를 발급 받기 위해 서류 제출 의무가 있다. 주택을 매도한 측이 주택경영능력이 있는 조직인 경우, 혹은 각 측이 기타 합의가 있는 경우를 제외한다. 주택소유권은 개인과 개인 간 주택에 관한 거래에 대한 계약이 공증을 받은 시점부터 혹은 한 측이 주택 경영조직인 주택에 대한 거래에 대한 계약에서 합의에 따라 주택을 인계받은 시점부터 혹은 주택을 상속 받은 경우 상속이 시작된 시점부터 매입 측, 증여받은 측, 임차-매입한 측, 주택을 교환 받은 측으로 이전된다.</p>
<p>6. Trường hợp cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, uỷ quyền quản lý nhà ở từ sáu tháng trở lên thì bên cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, uỷ quyền quản lý nhà ở phải nộp cho Uỷ ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở bản sao hợp đồng về quy định tại khoản này.</p>	<p>6. 6개월 이상 임대, 대여, 타인 임시 거주를 허용하고 주택을 위탁 관리한 경우에 임대측, 빌려준 측, 타인 임시거주를 허용한 측, 주택을 위임관리 시킨 측은 주택이 있는 면급 인민위원회에 본 항에서 규정한 계약서 사본을 제출해야 한다.</p>
<p>7. Trình tự thế chấp nhà ở thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự. Bên nhận thế chấp được giữ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở trong thời gian nhận thế chấp, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.</p>	<p>7. 주택 저당 절차는 민사 법률 규정에 따라 실현한다. 저당을 받은 측은 저당을 한 시간 중에 주택소유권 증명서를 보관한다. 다른 합의가 있는 경우를 제외한다.</p>
<p style="text-align: center;">MỤC 2 MUA BÁN NHÀ Ở</p>	<p style="text-align: center;"><b>제 2 절 주택매매</b></p>
<p>Điều 94. Giá mua bán nhà ở</p>	<p><b>제94조 주택매매 가격</b></p>
<p>Giá mua bán nhà ở do các bên thoả thuận. Trường hợp pháp luật có quy định về khung giá mua bán nhà ở thì không được vượt quá khung giá đó.</p>	<p>주택 매매 가격은 각 측이 합의한다. 법률에 주택 매매 가격들에 관한 규정이 있는 경우 그 가격 틀을 초과할 수 없다.</p>
<p>Điều 95. Mua bán nhà ở trả chậm, trả</p>	<p><b>95조 주택 연불, 할부 매매</b></p>

dần	
1. Việc mua bán nhà ở trả chậm hoặc trả dần do các bên thoả thuận và được ghi trong hợp đồng mua bán nhà ở. Trong thời gian trả chậm, trả dần, bên mua nhà ở được quyền sử dụng nhà ở và có trách nhiệm bảo trì nhà ở đó, trừ trường hợp nhà ở còn trong thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc các bên có thoả thuận khác.	1. 주택 연불 혹은 할부 매매는 각 측이 합의하고 주택 매매 계약서에 기재한다. 연불, 할부시간 중에 주택 매입측은 주택사용권을 가지며 그 주택의 유지 책임이 있다. 주택이 건설에 관한 법률 규정에 따라 아직 보증기간 중에 있거나 혹은 각 측이 다른 합의를 한 경우를 제외한다.
2. Sau khi bên mua nhà ở đã trả đủ tiền cho bên bán nhà ở và làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.	2. 주택을 매입한 측이 주택 매도측에 대금을 모두 지불하고 주택소유권 증명서 발급 수속을 밟은 후에 관할권을 가진 국가기관으로부터 주택소유권 증명서를 발급 받는다.
3. Bên mua nhà ở chỉ được bán, tặng cho, đổi nhà ở cho người khác sau khi đã trả đủ tiền cho bên bán nhà ở, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.	3. 주택 매입측은 주택 매도 측에 대금 전부를 지불한 후에만 타인에게 매도, 증여, 주택 교환을 할 수 있다. 각 측이 다른 합의가 있는 경우는 제외한다.
4. Trường hợp bên mua nhà ở có nhu cầu trả lại nhà ở đã mua trong thời gian trả chậm, trả dần và được bên bán nhà ở đồng ý thì hai bên thoả thuận phương thức trả lại nhà ở và việc thanh toán lại tiền mua nhà ở.	4. 주택 매입 측이 연불, 할부 기간 중에 매입한 주택 반환 수요가 있는 경우 주택 매도 측으로 부터 동의를 받으면 양측은 주택 반환 및 주택 매입대금 재청산 방식에 합의한다.
Điều 96. Mua bán nhà ở thuộc sở hữu chung	<b>제96조 공동소유에 속한 주택매매</b>
1. Việc bán nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất phải có sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu bằng văn bản. Trường hợp có chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung không đồng ý bán thì các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung khác có quyền làm đơn yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Các chủ sở hữu	1. 합병한 공동소유에 속한 주택 매각은 모든 소유주의 서면 동의가 있어야 한다. 공동소유에 속한 주택소유주가 동의를 하지 않는 경우 다른 공동소유에 속한 주택소유주들은 법률 규정에 따라 법원에 해결 요구신청서 작성권이 있다. 공동소유에 속한 주택 각 주택소유주가 우선 매입권이 있다. 만약 공동소유에 속한 주택 각 소유주가 매입을 하지 않으면 그 주택은 다른 사람에게

<p>nhà ở nhà ở thuộc sở hữu chung được quyền ưu tiên mua, nếu các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung không mua thì nhà ở đó được bán cho người khác.</p> <p>Trường hợp có chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung vắng mặt mà đã được Toà án tuyên bố mất tích thì các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung còn lại được quyền bán nhà ở đó; phần giá trị quyền sở hữu nhà ở của người mất tích được xử lý theo quy định của pháp luật dân sự.</p>	<p>게 매도된다.</p> <p>공동소유에 속한 부재한 주택소유주에 대해 법원이 실종을 공포한 경우 공동소유에 속한 나머지 주택소유주들은 그 주택 매각권이 있다. 실종된 사람의 주택소유권 가처분은 민사 법률 규정에 따라 처리된다.</p>
<p>2. Trong trường hợp có chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung bán phần quyền sở hữu nhà ở của mình thì các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung khác được quyền ưu tiên mua; trong thời hạn ba tháng, kể từ ngày nhận được thông báo về việc bán phần quyền sở hữu nhà ở và điều kiện bán mà không có chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung nào mua thì phần quyền đó được bán cho người khác. Trong trường hợp vi phạm quyền ưu tiên mua thì xử lý theo quy định của pháp luật dân sự.</p>	<p>2. 공동소유에 속한 주택소유주가 자신의 주택 소유권지분을 매각하는 경우 다른 공동소유에 속한 주택 소유주는 매입우선권이 있다. 주택소유권 지분 매각에 관한 통보를 받은 날로부터 3개월 안에 공동소유에 속한 주택소유주 중 매입하는 사람이 없으면 그 소유권 지분은 다른 사람에게 매각된다. 우선 매입권을 위반한 경우 민사법률 규정에 따라 처리한다.</p>
<p>Điều 97. Mua bán nhà ở đang cho thuê</p>	<p><b>제97조 임대하고 있는 주택 매매</b></p>
<p>Trường hợp chủ sở hữu bán nhà ở đang cho thuê thì phải thông báo cho bên thuê nhà ở biết về việc bán và các điều kiện bán nhà ở; bên thuê nhà ở được quyền ưu tiên mua nếu không có chỗ ở khác và đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên thuê nhà ở, trừ trường hợp nhà ở thuộc sở hữu của cá nhân và nhà ở thuộc sở hữu chung. Trong thời hạn một tháng, kể</p>	<p>소유주가 임대하고 있는 주택을 매각하는 경우 주택 임차 측에 매각 및 주택 매각 조건에 관한 통보해야 한다. 주택 임차측이 만약 다른 주거장수가 없고 주택 임차 측의 의무를 실현했으면 매입 우선권을 갖는다. 주택이 개인 소유에 속하고 주택이 공동소유에 속한 경우를 제외한다. 임차 측이 통보를 받은 날로부터 1개월 시한 중에 매입을 하지 않으면 주택소유주는 그 주택을 다른 사람에게 매도권이 있다. 각 측이 시한에 관해 다른 합의가 있</p>

<p>từ ngày bên thuê nhà ở nhận được thông báo mà không mua thì chủ sở hữu nhà ở được quyền bán nhà ở đó cho người khác, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác về thời hạn.</p>	<p>는 경우를 제외한다.</p>
<p>Điều 98. Mua trước nhà ở</p>	<p><b>제98조 주택 우선 매입</b></p>
<p>Khi các bên đã ký kết hợp đồng mua bán nhà ở nhưng Nhà nước có nhu cầu mua nhà ở đó để sử dụng vào lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ra quyết định mua trước nhà ở đó. Giá cả, điều kiện và thể thức thanh toán được thực hiện theo thoả thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở mà các bên đã ký kết. Nhà nước bồi thường thiệt hại cho các bên (nếu có). Hợp đồng mua bán nhà ở do các bên đã ký kết không còn giá trị pháp lý.</p>	<p>각 측이 주택 매매 계약을 체결한 때 그러나 국가가 국가 이익, 공공이익에 사용하기 위해 그 주택 매입 수요가 있으면 성급 인민위원회 위원장이 그 주택 우선 매입 결정을 내린다. 가격, 조건 및 청산 방식은 각 측이 체결한 주택 매매 계약에서 합의에 따라 실현한다. 국가는 각 측에 손해를 배상한다(만약 있는 경우). 각 측이 체결했던 매매 계약은 더 이상 법적 가치가 없다.</p>
<p>MỤC 3 CHO THUÊ NHÀ Ở</p>	<p><b>제 3 절 주택임대</b></p>
<p>Điều 99. Giá cho thuê nhà ở</p>	<p><b>제99조 주택 임대가격</b></p>
<p>1. Giá cho thuê nhà ở do các bên thoả thuận. Trường hợp pháp luật có quy định về khung giá cho thuê nhà ở thì không được vượt quá khung giá đó.</p>	<p>1. 주택 임대가격은 각 측이 합의한다. 법률에 주택 임대 가격틀에 관한 규정이 있는 경우 그 가격틀을 초과할 수 없다.</p>
<p>2. Trường hợp chưa hết hạn hợp đồng mà bên cho thuê nhà ở cải tạo nhà ở và được bên thuê nhà ở đồng ý thì bên cho thuê nhà ở được quyền điều chỉnh giá cho thuê nhà ở. Giá cho thuê nhà ở mới do các bên thoả thuận; trong trường hợp không thoả thuận được thì bên cho thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở và phải bồi thường cho bên thuê nhà ở theo quy định của pháp luật.</p>	<p>2. 계약시한이 아직 끝나지 않았어도 주택 임대 측이 주택을 개조하고 주택 임차 측이 동의를 하는 경우 주택 임대 측은 주택 임대가격 조정권을 갖는다. 새 주택 임대가격은 각 측이 합의한다. 합의를 하지 못하는 경우 주택 임대 측은 일방적으로 주택 임차 계약종료권을 가지며 법률 규정에 따라 주택 임차 측에 배상해야 한다.</p>

Điều 100. Cho thuê nhà ở thuộc sở hữu chung	<b>제100조 공동소유에 속한 주택 임대</b>
1. Việc cho thuê nhà ở thuộc sở hữu chung phải có sự đồng ý bằng văn bản của tất cả các chủ sở hữu nhà ở đó, trừ trường hợp chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung cho thuê phần nhà ở thuộc sở hữu của mình.	1. 공동소유에 속한 주택임대는 그 주택 모든 소유주의 서면 동의가 있어야 한다. 공동소유에 속한 주택소유주가 자신의 소유에 속한 주택지분을 임대하는 경우는 제외한다.
2. Các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung có thể thoả thuận cử người đại diện ký hợp đồng cho thuê nhà ở.	2. 공동소유에 속한 각 주택소유주는 대표자를 임명하여 주택임대 계약 체결에 합의할 수 있다.
Điều 101. Cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước	<b>제101조 국가소유에 속한 주택임대</b>
1. Việc cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải đúng đối tượng. Bên thuê nhà ở phải sử dụng đúng mục đích, không được chuyển nhượng, chuyển đổi hoặc cho thuê lại.	1. 국가소유에 속한 주택임대는 올바른 대상이어야 한다. 주택 임차 측은 올바른 목적에 사용하고 양도, 교환하지 못하며 혹은 재임대를 할 수 없다.
2. Đơn vị được giao quản lý quỹ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có trách nhiệm thực hiện quản lý việc sử dụng nhà ở, bảo trì, cải tạo theo quy định về quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.	2. 국가소유에 속한 주택관리를 맡은 단위는 국가소유에 속한 주택관리에 관한 규정에 따라 주택관리, 유지, 개조를 실현할 책임이 있다.
Điều 102. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở	<b>제102조 주택임차계약을 종료하는 경우</b>
1. Hợp đồng thuê nhà ở hết hạn; trường hợp trong hợp đồng không xác định thời hạn thì hợp đồng chấm dứt sau sáu tháng, kể từ ngày bên cho thuê nhà ở thông báo cho bên thuê nhà ở biết việc chấm dứt hợp đồng.	1. 주택임차 계약기간 만료 : 계약에서 시한을 확정하지 않은 경우 계약은 주택 임대 측이 주택 임차 측에게 계약 종료를 통보한 날로부터 6개월 후에 끝난다.
2. Nhà ở cho thuê không còn.	2. 임대한 주택이 없어진 경우
3. Bên thuê nhà ở chết mà khi chết không có ai cùng chung sống.	3. 임차측이 사망하고 사망시 함께 산 사람이 없는 경우
4. Nhà ở cho thuê hư hỏng nặng có nguy cơ sập đổ hoặc nằm trong khu vực đã có quyết định thu hồi đất, giải phóng mặt bằng hoặc có quyết định phá dỡ của cơ quan nhà nước có	4. 임대주택이 붕괴위험이 있을 정도로 파손되거나 혹은 토지 회수결정이 난 구역, 토지철거 구역 혹은 관할권을 가진 국가기관의 철거 결정이 난 구역에 있는 경우

thẩm quyền.	
Điều 103. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở	<b>제103조 일방적인 주택임대계약 종료</b>
1. Bên cho thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng khi bên thuê nhà ở có một trong các hành vi sau đây:	1. 주택 임대 측은 주택 임차 측이 다음 각 행위 중 하나가 있을 때 일방적으로 계약을 종료할 수 있다.
a) Không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng liên tiếp trong ba tháng trở lên mà không có lý do chính đáng;	a) 정당한 이유 없이 3개월 이상 계약에서 합의한 주택 임차료를 지불하지 않은 경우
b) Sử dụng nhà ở không đúng mục đích như đã thỏa thuận;	b) 주택을 합의한 올바른 목적에 사용하지 않은 경우
c) Cố ý làm hư hỏng nhà ở cho thuê;	c) 임차 주택을 고의로 파손한 경우
d) Sửa chữa, cải tạo, đổi nhà ở đang thuê hoặc cho người khác thuê lại nhà ở đang thuê mà không có sự đồng ý của bên cho thuê nhà ở;	d) 주택 임대측의 동의를 받지 않고 임차하고 있는 주택을 수리, 개조 혹은 다른 사람에게 재임대를 한 경우
đ) Làm mất trật tự, vệ sinh môi trường, ảnh hưởng nghiêm trọng đến sinh hoạt của những người xung quanh đã được bên cho thuê nhà ở hoặc tổ trưởng tổ dân phố, trưởng thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc lập biên bản đến lần thứ ba mà vẫn không khắc phục.	e) 질서, 위생 환경을 지키지 않아 주변 사람들의 생활에 심각한 영향을 주었거나 주택 임대 측 혹은 반장, 부락, 마을 촌장이 3차에 걸쳐 시정을 요구했으나 극복하지 않은 경우
2. Bên thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở khi bên cho thuê nhà ở có một trong các hành vi sau đây:	2. 주택 임차 측은 주택 임대 측이 다음 각 행위 중 하나가 있으면 일방적으로 계약을 종료할 수 있다.
a) Không sửa chữa nhà ở khi nhà ở có hư hỏng nặng;	a) 주택이 크게 파손되었을 때 주택을 수리해 주지 않은 경우
b) Tăng giá cho thuê nhà ở bất hợp lý hoặc tăng giá mà không thông báo cho bên thuê nhà ở biết trước theo thỏa thuận;	b) 주택임대 가격을 불합리하게 인상하거나 혹은 임대계약에서 사전 통보하기로 합의했으나 가격을 인상하고서도 임차측에 통보하지 않은 경우
c) Khi quyền sử dụng nhà ở bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba.	c) 주택 사용권이 제3자의 이익을 위해 제한을 받은 경우
3. Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở phải thông	3. 일방적으로 주택 임대 계약을 종료하는 측은 최소한 1개월 전에 상대방 측에게 통보를 해



<p>báo cho bên kia biết trước ít nhất một tháng, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.</p>	<p>야 한다.</p>
<p>4. Bên đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở vi phạm quy định tại khoản 3 Điều này, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.</p>	<p>4. 일방적으로 주택 임대계약을 종료하는 측이 본조 3항 규정을 위반하고 만약 손해를 끼쳤을 경우 법률 규정에 따라 배상해야 한다.</p>
<p>Điều 104. Quyền tiếp tục thuê nhà ở</p>	<p><b>제104조 주택 임차 계속권</b></p>
<p>1. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở chết mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng. Người thừa kế có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà ở đã ký kết trước đó, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.</p> <p>Trường hợp không có người thừa kế theo quy định của pháp luật thì nhà ở đó thuộc quyền sở hữu nhà nước và người đang thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng.</p>	<p>1. 주택 소유주가 사망하고 주택 임차 시한이 남은 경우 주택 임차측은 계약 시한이 끝날 때까지 주택을 계속 임차한다. 상속자는 체결한 주택 임대계약을 계속 실현할 책임이 있다.</p> <p>각 측이 다른 합의가 있는 경우를 제외한다. 법률 규정에 따른 상속자가 없는 경우 그 주택은 국가소유에 속하고 주택을 임차하고 있는 사람은 계약이 끝날 때까지 계속 임차한다.</p>
<p>2. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở chuyển quyền sở hữu nhà ở đang cho thuê mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng; chủ sở hữu nhà ở mới có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà ở đã ký kết trước đó, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.</p>	<p>2. 주택 소유주가 임대하고 있는 주택 소유권을 양도하고 임대시한이 남은 경우 주택 임차 측은 계약이 끝날 때까지 계속 임차한다. 새로운 주택 소유주는 전에 체결한 주택 임대 계약을 계속 실현할 책임이 있다. 각 측이 다른 합의가 있는 경우를 제외한다.</p>
<p>3. Khi bên thuê nhà ở chết mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì người đã cùng ở với bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng thuê nhà ở, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.</p>	<p>3. 주택 임차 측이 사망하고 주택 임대 시한이 남은 경우 주택 임차 측과 함께 동거한 사람이 주택 계약이 끝날 때까지 계속 임차한다. 각 측이 다른 합의가 있는 경우는 제외한다.</p>
<p>MỤC 4 THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI</p>	<p><b>제 4 절 사회주택 임차매입</b></p>

Điều 105. Thủ tục thuê mua nhà ở xã hội	<b>제105조 사회 주택 임차-매입 절차</b>
1. Thuê mua nhà ở xã hội là việc người thuê nhà ở được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu đối với nhà ở đang thuê sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ của người thuê trong một thời gian quy định.	1. 사회주택 임차 매입이란 주택을 임차한 사람이 규정된 시한 중에 임차인의 의무를 완성한 후에 관할권을 가진 국가기관으로부터 임차하고 있는 주택에 대한 소유권을 공인받는 일이다.
2. Việc thuê mua nhà ở xã hội phải thông qua hợp đồng được ký kết giữa đơn vị được giao quản lý quỹ nhà ở xã hội với người được thuê mua.	2. 사회주택 임차-매입은 사회주택 관리를 맡은 단위와 임차 매입한 사람 간에 체결한 계약을 통해서 한다.
3. Kết thúc thời hạn thuê mua theo hợp đồng, người thuê mua nhà ở xã hội phải làm thủ tục theo quy định tại Điều 16 của Luật này để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.	3. 계약에 따른 임차-매입시한이 끝나면, 사회주택을 임차-매입한 사람은 주택 소유권 증명서를 발급받기 위해 본 법 16조 규정에 따라 절차를 밟아야 한다.
Điều 106. Quyền và nghĩa vụ của người thuê mua nhà ở xã hội	<b>제106조 사회주택 임차-매입한 사람의 권리 및 의무</b>
1. Người thuê mua nhà ở xã hội không được chuyển nhượng quyền thuê mua dưới bất kỳ hình thức nào. Trường hợp không còn nhu cầu thuê mua thì phải giao lại nhà ở đó cho đơn vị quản lý quỹ nhà ở xã hội. Đơn vị quản lý quỹ nhà ở xã hội phải hoàn lại số tiền 20% giá trị hợp đồng mà người thuê mua nhà ở xã hội đã trả lần đầu. Đơn vị quản lý quỹ nhà ở xã hội được quyền thu hồi nhà ở nếu người thuê mua nhà ở xã hội chuyển nhượng quyền thuê mua cho người khác mà không phải hoàn trả số tiền người thuê mua nhà ở xã hội đã trả lần đầu.	1. 사회주택을 임차-매입한 사람은 어떠한 형식하에서도 임차-매입권을 양도할 수 있다. 임차-매입 수요가 없는 경우 사회주택기금 관리 단위에게 주택을 반환해야 한다. 사회 주택 기금 관리 단위는 만약 사회주택을 임차 매입한 사람이 최초로 지불해야 하는 사회 주택 임차 대금을 완납하지 않았으면, 주택 회수권이 있다.
2. Trường hợp người thuê mua nhà ở xã hội chết thì giải quyết như sau:	2. 사회 주택을 임차 매입한 사람이 사망한 경우 다음과 같이 해결한다.
a) Nếu có người thừa kế hợp pháp đã cùng sinh sống tại nhà ở đó thì người thừa kế hợp pháp đó được tiếp tục	a) 만약 합법적 상속자가 그 주택에서 함께 동거했으면 그 합법적 상속자가 주택 임차 매입을 계속할 수 있다.

thuê mua nhà ở:	
b) Nếu có người thừa kế hợp pháp nhưng không cùng sinh sống tại nhà ở đó mà người thuê mua nhà ở xã hội đã thực hiện được hai phần ba thời hạn thuê mua thì người thừa kế hợp pháp được thanh toán hết số tiền tương ứng với một phần ba thời hạn thuê mua còn lại và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định của Luật này:	b) 만약 합법적 상속자가 그 주택에서 함께 동거를 하지 않고 사회 주택 임차 매입자가 임차 매입시킨 3분의 2를 실현했으면 합법적 상속자는 남은 3분의 1 시한에 상응하는 금액 전부를 청산하고 본 법의 규정에 따라 관할권을 가진 국가기관으로부터 주택 소유권 증명서를 발급받는다.
c) Nếu có người thừa kế hợp pháp nhưng không thuộc diện quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì người thừa kế hợp pháp đó được đơn vị quản lý quỹ nhà ở xã hội hoàn trả 20% số tiền người thuê mua nhà ở xã hội đã nộp lần đầu có tính lãi suất theo quy định của Ngân hàng nhà nước:	c) 만약 합법적 상속자가 있으나 그러나 본 항 a호 및 b호 규정에 속하지 않으면 그 합법적 상속자는 사회 주택 임차 매입자가 최초로 납부한 국가은행의 규정에 따른 이자를 포함한 금액 20%를 사회기금관리 단위로부터 반환받는다.
d) Nếu không có người thừa kế hợp pháp thì đơn vị quản lý quỹ nhà ở xã hội có trách nhiệm quản lý nhà ở đó.	d) 만약 합법적 상속자가 없으면 사회 주택 기금 관리 단위가 그 주택을 관리할 책임이 있다.
MỤC 5 TẶNG CHO NHÀ Ở	<b>제 5 절 주택증여</b>
Điều 107. Tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung	<b>제107조 공동소유에 속한 주택 증여</b>
1. Trường hợp tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất thì phải được sự đồng ý bằng văn bản của tất cả các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung.	1. 합병한 공동소유에 속한 주택을 증정하는 경우 공동 소유에 속한 모든 주택 소유주의 서면 동의를 받아야 한다.
2. Trường hợp tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì chủ sở hữu chỉ được tặng cho phần nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình và bảo đảm không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các chủ sở hữu nhà ở thuộc	2. 지분에 따라 공동소유에 속한 주택을 증여하는 경우 소유주는 자신의 소유권에 속한 주택 지분만을 증여할 수 있다. 기타 공동소유에 속한 주택 소유주들의 권리에 영향을 미치지 않음을 보장해야 한다.

sở hữu chung khác.	
3. Người nhận tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung được công nhận là chủ sở hữu đối với nhà ở thuộc sở hữu chung được tặng cho kể từ khi hợp đồng tặng cho nhà ở được công chứng.	3. 공동소유에 속한 주택을 증여 받은 사람은 주택증여 계약이 공증을 받은 날로부터 증여 받은 공동 소유에 속한 주택에 대해 소유주로 공인을 받는다.
Điều 108. Tặng cho nhà ở đang cho thuê	<b>제108조 임대하고 있는 주택 증여</b>
1. Chủ sở hữu nhà ở đang cho thuê phải thông báo cho bên thuê nhà ở biết về việc tặng cho nhà ở.	1. 임대하고 있는 주택 소유주는 주택 임차 측에 주택의 증여에 관해 통보를 해야 한다.
2. Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở đến hết hạn hợp đồng đã ký với bên tặng cho, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.	2. 주택 임차 측은 증여한 측과 체결한 계약시한이 끝날 때까지 주택을 계속 임차할 수 있다. 각 측이 다른 합의가 있는 경우를 제외한다.
MỤC 6 ĐỔI NHÀ Ở	<b>제 6 절 주택교환</b>
Điều 109. Đổi nhà ở thuộc sở hữu chung	<b>제109조 공동소유에 속한 주택교환</b>
1. Việc đổi nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất phải được sự đồng ý bằng văn bản của tất cả các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung.	1. 합병한 공동소유에 속한 주택교환은 공동소유에 속한 주택 모든 소유주의 서면동의를 받아야 한다.
2. Trường hợp đổi nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung chỉ được đổi phần nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình và bảo đảm không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các chủ sở hữu chung khác.	2. 지분에 따라 공동소유에 속한 주택을 교환하는 경우 공동 소유에 속한 주택 소유주는 자신의 소유권에 속한 주택 지분만을 교환한다. 다른 공동 소유주의 권리에 영향을 미치지 않음을 보장해야 한다.
Điều 110. Đổi nhà ở đang cho thuê	<b>제110조 임대하고 있는 주택교환</b>
1. Chủ sở hữu nhà ở đang cho thuê phải thông báo cho bên thuê nhà ở biết về việc đổi nhà ở.	1. 임대하고 있는 주택 소유주는 임차 측에 주택 교환에 관해 알도록 통보해야 한다.
2. Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở đến hết hạn hợp đồng đã ký với chủ sở hữu nhà ở cũ, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.	2. 주택 임차 측은 전 주택 소유주와 체결한 계약 시한이 만료될 때까지 계속 임차한다.
Điều 111. Thanh toán giá trị chênh	<b>제111조 차액 가치 청산</b>

lệch	
Khi đổi nhà ở mà có chênh lệch về giá trị thì các bên đổi nhà ở phải thanh toán giá trị chênh lệch đó, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.	주택을 교환할 때 가치에 관해 차액이 있으면 주택 교환 각 측은 그 차액 가치를 청산해야 한다. 각 측이 다른 합의를 경우를 제외한다.
MỤC 7 THỪA KẾ NHÀ Ở	<b>제 7 절 주택상속</b>
Điều 112. Thừa kế nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất	<b>제112조 합병한 공동주택에 속한 주택 상속</b>
Nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất mà người thừa kế là một hoặc các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung còn lại thì những người này được thừa kế nhà ở đó theo di chúc hoặc theo pháp luật. Trường hợp có người thừa kế không phải là chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất thì người thừa kế được thanh toán phần giá trị nhà ở mà họ được thừa kế.	합병한 공동소유에 속한 주택 상속자가 나머지 공동소유에 속한 각 주택 소유주 혹은 각 소유주 중 한 사람이면 이 사람들이 유언 혹은 법률에 따라 상속받는다. 상속받는 사람이 합병한 공동소유에 속한 주택 소유자가 아닌 경우 상속받은 사람은 그들이 상속받은 주택 가치 지분을 청산한다.
Điều 113. Thừa kế nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần	<b>제113조 지분에 따른 공동소유에 속한 주택 상속</b>
Nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì phần nhà ở của người để lại thừa kế được chia cho những người thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật; nếu nhà ở được bán để chia giá trị thì những người thừa kế được ưu tiên mua; nếu những người thừa kế không mua thì các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung khác được quyền ưu tiên mua phần thừa kế nhà ở đó và thanh toán cho những người thừa kế giá trị nhà ở đã mua.	지분에 따른 공동 소유에 속한 주택이 상속을 남긴 사람의 주택 지분이면 유언 혹은 법률에 따라 상속인들에게 분배된다. 만약 주택이 가치 분배를 하기 위해 매각되면 상속자들이 우선 매입한다. 만약 상속자들이 매입하지 않으면 다른 공동소유에 속한 주택 소유자들이 상속 받은 지분 우선 매입권이 있다. 매입한 주택 가치를 상속자들에게 청산한다.
MỤC 8 THẾ CHẤP NHÀ Ở	<b>제 8 절 주택저당</b>
Điều 114. Điều kiện thế chấp nhà ở	<b>제114조 주택저당조건</b>
Chủ sở hữu nhà ở được thế chấp nhà ở để bảo đảm thực hiện một hoặc nhiều nghĩa vụ nếu giá trị của nhà ở	주택소유주는 한 가지 의무 또는 여러 가지 의무를 실현하기 위해 주택을 저당한다. 만약 그 주택의 가치가 각 의무 총가치보다 크

đó lớn hơn tổng giá trị các nghĩa vụ nhưng chỉ được thế chấp tại một tổ chức tín dụng.	면 1개 신용조직에서 저당한다.
Điều 115. Thế chấp nhà ở thuộc sở hữu chung	<b>제115조 공동소유에 속한 주택저당</b>
Việc thế chấp nhà ở thuộc sở hữu chung phải được sự đồng ý bằng văn bản của các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung. Các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung có trách nhiệm liên đới trong việc thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp nhà ở theo quy định của pháp luật dân sự.	공동소유에 속한 주택 저당은 공동소유에 속한 각 주택 소유주의 서면 동의를 얻어야 한다. 공동소유에 속한 각 주택 소유주는 민사법률 규정에 따라 저당을 한 측의 의무 실현에서 연대 책임을 진다.
Điều 116. Thế chấp nhà ở đang cho thuê	<b>제116조 임대하고 있는 주택 저당</b>
Chủ sở hữu nhà ở có quyền thế chấp nhà ở đang cho thuê nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết việc thế chấp. Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng thuê nhà ở. Trong trường hợp nhà ở đang thuê bị phát mãi để thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp nhà ở thì bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.	주택 소유주는 임대하고 있는 주택 저당권이 있다 그러나 임차인이 저당 사실을 알도록 임차인에게 서면으로 통보를 해야 한다. 임대하고 있는 주택이 주택 저당 측의 의무를 실현하기 위해 경매된 경우 주택 임차 측은 계약이 끝날 때까지 계속 임차한다. 각 측이 다른 합의가 있는 경우는 제외한다.
Điều 117. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng thế chấp nhà ở	<b>제117조 주택 저당 계약을 종료하는 경우</b>
1. Nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp đã được thực hiện.	1. 저당으로 보장한 의무를 다 실현한 경우
2. Việc thế chấp nhà ở được huỷ bỏ hoặc được thay thế bằng biện pháp bảo đảm khác.	2. 주택 저당이 취소되고 혹은 다른 보장방법으로 바뀐 경우
3. Nhà ở thế chấp đã được xử lý.	3. 저당한 주택이 처리 된 경우
4. Theo thoả thuận của các bên.	4. 각 측의 기타 합의에 따라
Điều 118. Xử lý nhà ở thế chấp	<b>제118조 저당 주택 처리</b>
1. Việc xử lý nhà ở thế chấp để thực hiện nghĩa vụ được thực hiện thông qua hình thức bán đấu giá theo quy	1. 의무를 실현하기 위한 저당 주택 처리는 재산 경매 매각에 관한 법률 규정에 따라 경매 매각 형식을 통해 실현된다. 각 측이 다

<p>định của pháp luật về bán đấu giá tài sản, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác. Bên nhận thế chấp được ưu tiên thanh toán từ số tiền bán nhà ở thế chấp sau khi trừ chi phí bảo quản, chi phí cho việc tổ chức bán đấu giá nhà ở.</p>	<p>른 합의가 있는 경우를 제외한다.</p>
<p>2. Bên mua nhà ở thế chấp được công nhận là chủ sở hữu nhà ở từ thời điểm ký kết hợp đồng.</p>	<p>2. 지당 주택 매입 측은 계약 체결 시점부터 주택 소유주로 공인을 받는다.</p>
<p>MỤC 9 CHO MƯỢN, CHO Ở NHỜ NHÀ Ở</p>	<p><b>제 9 절 대여, 임시 거주 허용 주택</b></p>
<p>Điều 119. Cho mượn, cho ở nhờ nhà ở thuộc sở hữu chung</p>	<p><b>제 119조 공동소유에 속한 주택 대여, 임시거주 허용 주택</b></p>
<p>1. Việc cho mượn, cho ở nhờ nhà ở thuộc sở hữu chung phải được sự đồng ý bằng văn bản của tất cả các chủ sở hữu nhà ở đó, trừ trường hợp cho mượn, cho ở nhờ phần nhà ở thuộc sở hữu riêng. Bên cho mượn nhà ở có quyền đòi lại nhà ở theo quy định của Bộ luật dân sự.</p>	<p>1. 공동소유에 속한 주택 대여, 타인 임시거주 허용은 그 주택 각 소유주 전체의 서면 동의를 받아야 한다. 개별 소유에 속한 주택 지분 대여, 타인 임시거주 허용은 제외한다. 주택 대여 측은 민사 법률 규정에 따라 주택 반환 요구권이 있다.</p>
<p>2. Các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung có thể thoả thuận cử người đại diện ký hợp đồng cho mượn, cho ở nhờ nhà ở.</p>	<p>2. 공동소유에 속한 각 주택 소유주는 대표자를 임명하여 주택 대여, 타인 임시 거주 허용 계약 체결에 합의할 수 있다.</p>
<p>Điều 120. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng cho mượn, cho ở nhờ nhà ở</p>	<p><b>제120조 주택대여, 임시 거주 허용 계약을 종료하는 경우</b></p>
<p>1. Thời hạn cho mượn, cho ở nhờ đã hết.</p>	<p>1. 주택대여, 임시 거주 허용시한이 종료된 경우</p>
<p>2. Nhà ở cho mượn, cho ở nhờ không còn.</p>	<p>2. 대여 주택, 임시거주허용 주택이 없어진 경우</p>
<p>3. Bên mượn, bên ở nhờ nhà ở chết mà khi chết không có ai cùng chung sống.</p>	<p>3. 대여한 측, 임시거주 한 측이 사망하고 사망시 동거한 사람이 없는 경우</p>
<p>4. Nhà ở cho mượn, cho ở nhờ có nguy cơ sập đổ hoặc thuộc diện đã có quyết định giải toả, phá dỡ hoặc thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.</p>	<p>4. 대여주택, 임시거주 허용 주택이 붕괴위기가 있거나 혹은 관할권을 가진 국가기관의 토지 회수 혹은 부지조성, 철거결정에 속한 경우</p>

5. Theo thoả thuận của các bên.	
MỤC 10 ỦY QUYỀN QUẢN LÝ NHÀ Ở	<b>제 10 절 주택관리위임</b>
Điều 121. Nội dung uỷ quyền quản lý nhà ở	<b>제121조 주택관리 위임내용</b>
1. Uỷ quyền quản lý nhà ở là việc chủ sở hữu nhà ở uỷ quyền cho người khác thực hiện trách nhiệm chủ sở hữu trong quản lý nhà ở. Nội dung và thời hạn uỷ quyền do các bên thoả thuận và được ghi trong hợp đồng uỷ quyền; nếu không có thoả thuận về thời hạn uỷ quyền thì hợp đồng uỷ quyền có hiệu lực một năm, kể từ ngày ký kết hợp đồng uỷ quyền.	1. 주택관리 위임이란 주택 소유주가 주택관리에서 소유주 책임 실현을 타인에게 위임하는 일이다. 위임 및 내용은 각 측이 합의하고 위임 계약서에 기재한다. 만약 권한 위임시한에 관한 합의가 없으면 위임 계약은 위임 계약 체결일로부터 1년 효력이 있다.
2. Bên uỷ quyền quản lý nhà ở phải trả chi phí quản lý, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.	2. 주택 관리를 위임한 측은 각 측이 다른 합의를 한 경우를 제외하고 관리비용을 지불해야 한다.
Điều 122. Uỷ quyền quản lý nhà ở thuộc sở hữu chung	<b>제122조 공동소유에 속한 주택관리 위임</b>
1. Việc uỷ quyền quản lý nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất phải được các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung đồng ý bằng văn bản. Chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung có phần sở hữu riêng được uỷ quyền cho người khác quản lý phần quyền sở hữu riêng đó nhưng không được làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các chủ sở hữu khác.	1. 합병한 공동소유에 속한 주택관리 위임은 공동 소유에 속한 각 주택 소유주로부터 서면동의를 받아야 한다. 개인 소유지분이 있는 공동 소유에 속한 주택 소유주는 그 개인 소유권 지분 관리 권한을 다른 사람에게 위임할 수 있다. 그러나 다른 소유주의 권리에 영향을 주어서는 안 된다.
2. Chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung có trách nhiệm thông báo cho chủ sở hữu khác biết việc uỷ quyền quản lý nhà ở, trừ trường hợp người được uỷ quyền quản lý nhà ở đồng thời là chủ sở hữu chung của nhà ở đó.	2. 공동소유에 속한 주택 소유주는 다른 소유주에게 주택관리 위임 내용을 통보해야 한다. 주택 관리를 위임 받은 사람이 동시에 그 주택의 공동 소유자인 경우는 제외한다.
Điều 123. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng uỷ quyền quản lý nhà ở	<b>제123조 주택관리 위임계약을 종료하는 경우</b>
1. Hợp đồng uỷ quyền hết hạn.	1. 위임계약시한이 끝난 경우



2. Nội dung uỷ quyền đã được thực hiện.	2. 위임내용을 실현한 경우
3. Bên uỷ quyền hoặc bên được uỷ quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng uỷ quyền quản lý nhà ở theo quy định tại Điều 124 của Luật này.	3. 위임한 측 혹은 위임 받은 측이 본법 124조 규정에 따라 주택관리 위임 계약을 일방적으로 종료한 경우
4. Bên uỷ quyền hoặc bên được uỷ quyền quản lý nhà ở chết hoặc bị Toà án tuyên là đã chết.	4. 주택관리를 위임한 측 혹은 위임 받은 측이 사망 혹은 법원이 사망한 것으로 판결을 내린 경우
5. Bên được uỷ quyền quản lý nhà ở mất tích hoặc bị Toà án tuyên mất năng lực hành vi dân sự.	5. 주택관리를 위임받은 측이 실종 혹은 법원이 민사 행위 능력 상실자로 판결을 내린 경우
6. Theo thoả thuận của hai bên.	6. 양측의 합의에 따라
Điều 124. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng uỷ quyền quản lý nhà ở	<b>제124조 일방적으로 주택관리 위임 실현 종료</b>
1. Bên uỷ quyền quản lý nhà ở đơn phương chấm dứt hợp đồng trong các trường hợp sau đây:	1. 주택관리를 위임한 측은 다음 각 경우에 일방적으로 계약을 종료한다.
a) Nếu việc uỷ quyền có chi phí quản lý thì bên uỷ quyền quản lý nhà ở không phải báo trước cho bên được uỷ quyền quản lý nhà ở biết về việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng uỷ quyền nhưng phải thanh toán cho bên được uỷ quyền quản lý nhà ở các chi phí quản lý tương ứng với công việc mà bên được uỷ quyền quản lý nhà ở đã thực hiện và phải bồi thường thiệt hại cho bên được uỷ quyền quản lý nhà ở;	a) 만약 위임에 관리 비용이 있으면 주택관리를 위임한 측은 주택관리를 위임 받은 측에 주택관리 위임 계약 실현 일방적 종료에 관해 사전 통보를 하지 않는다. 그러나 주택 관리를 위임 받은 측에 주택관리 위임받은 측이 실현한 일에 상응하는 관리 비용을 청산하고 주택관리를 위임받은 측에 손해를 배상해야 한다.
b) Nếu việc uỷ quyền không có chi phí quản lý thì bên uỷ quyền quản lý nhà ở phải thông báo cho bên được uỷ quyền quản lý nhà ở biết trước ít nhất một tháng về việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng uỷ quyền.	b) 만약 위임에 관리비용이 없으면 주택관리를 위임한 측은 주택관리를 위임 받은 측에 일방적으로 위임 실현 종료에 관해 최소한 1개월전에 통보해야 한다.
2. Bên được uỷ quyền quản lý nhà ở đơn phương chấm dứt hợp đồng trong các trường hợp sau đây:	2. 주택관리를 위임받은 측은 다음 각 경우에 일반적으로 계약을 종료한다.

<p>a) Nếu việc uỷ quyền có chi phí quản lý thì không phải báo trước cho bên uỷ quyền quản lý nhà ở biết về việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng uỷ quyền nhưng phải bồi thường thiệt hại cho bên uỷ quyền quản lý nhà ở (nếu có);</p>	<p>a) 만약 위임에 관리비용이 있으면 주택관리를 위임한 측에 일방적으로 위임계약 종료에 관해 사전에 통보를 하지 않는다. 그러나 주택 관리를 위임한 측에 손해를 배상해야 한다(만약 있는 경우에).</p>
<p>b) Nếu việc uỷ quyền không có chi phí quản lý thì phải thông báo cho bên uỷ quyền quản lý nhà ở biết trước ít nhất một tháng về việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng uỷ quyền.</p>	<p>b) 만약 위임에 관리비용이 없으면 주택관리를 위임한 측에 일방적으로 위임계약 실현 종료에 관해 최소한 1개월 전에 통보해야 한다.</p>
<p>3. Bên uỷ quyền và bên được uỷ quyền quản lý nhà ở phải thông báo cho bên thứ ba có liên quan biết về việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng uỷ quyền quản lý nhà ở.</p>	<p>3. 위임한 측 및 위임받은 측은 관련이 있는 제3자에게 일방적으로 주택관리 위임 계약 실현 종료에 관해 통보해야 한다.</p>
<p style="text-align: center;">CHƯƠNG VI NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM CỦA NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI, TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI</p>	<p style="text-align: center;"><b>제 6 장 베트남에 있는 외국조직과 개인, 해외거주 베트남인의 주택</b></p>
<p style="text-align: center;">MỤC 1 QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở</p>	<p style="text-align: center;"><b>제 1 절 주택 소유권</b></p>
<p>Điều 125. Quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài</p>	<p><b>제125조 외국조직과 개인의 베트남에서 주택 소유권</b></p>
<p>1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê tại Việt Nam được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở đó. Thời hạn được sở hữu nhà ở là thời hạn quy định trong Giấy chứng nhận đầu tư và được ghi rõ trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.</p>	<p>1. 베트남에서 임대를 하기위해 주택 건설 투자를 하는 외국조직, 개인은 관할권을 가진 국가기관으로부터 그 주택에 대한 소유권 증명서를 발급 받는다. 주택 소유시한은 투자 증명서에 규정된 시한이며 주택 소유권 증명서에 명확하게 기재된다.</p>
<p>2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở để bán, sau khi hoàn thành việc xây dựng theo dự án,</p>	<p>2. 매각을 하기 위해 주택 건설 투자를 하는 외국조직, 개인은, 프로젝트에 따라 건설을 완성한 후에 투자주는 본법 9조 2항에</p>

<p>chủ đầu tư được quyền bán nhà ở này cho các đối tượng thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam quy định tại khoản 2 Điều 9 của Luật này. Người mua nhà ở của tổ chức, cá nhân quy định tại khoản này được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định của Luật này.</p>	<p>규정된 베트남에서 주택 소유권을 가질 수 있는데 속한 각 대상에게 주택 판매권이 있다. 본 항에 규정된 개인, 조직의 주택을 매입하는 사람은 본 법의 규정에 따라 관할권을 가진 국가기관으로부터 주택 소유권 증명서를 발급받는다.</p>
<p>3. Tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở để bán phải nộp tiền sử dụng đất và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.</p>	<p>3. 매각을 하기 위해 주택건설 투자를 하는 조직, 개인은 법률 규정에 따라 토지 사용료를 납부하고 기타 제정의무를 다해야 한다.</p>
<p>Điều 126. Quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam của người Việt Nam định cư ở nước ngoài</p>	<p><b>제126조 해외거주 베트남인의 베트남에서 주택소유권</b></p>
<p>1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư lâu dài tại Việt Nam, người có công đóng góp với đất nước, nhà hoạt động văn hoá, nhà khoa học có nhu cầu về hoạt động thường xuyên tại Việt Nam nhằm phục vụ sự nghiệp xây dựng đất nước, người được phép về sống ổn định tại Việt Nam và các đối tượng khác do Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.</p>	<p>1. 베트남에서 장기투자를 하기 위해 귀국한 해외거주 베트남인, 국가에 공을 세운 사람, 문화 활동가, 과학자로서 국가 건설 사업에 이바지할 목적으로 베트남에서 일상적으로 활동을 하기 위해 귀국한 사람, 베트남에서 안정된 생활을 하도록 귀국 허가 받은 사람 및 국회 상임위원회가 베트남에서 주택 소유를 규정한 각 대상</p>
<p>2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc diện quy định tại khoản 1 Điều này đã về Việt Nam cư trú với thời hạn được phép từ sáu tháng trở lên được sở hữu một nhà ở riêng lẻ hoặc một căn hộ.</p>	<p>2. 본조 1항에 규정한 대상에 속하지 않는 해외 거주 베트남인이 귀국하여 거주 기간 6개월 이상을 허가 받은 사람은 개인 단독주택 한 채 또는 아파트 한 동을 소유할 수 있다.</p>
<p>Điều 127. Hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở</p>	<p><b>제127조 주택 소유권 증명서 발급 신청서류</b></p>
<p>Hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài bao gồm:</p>	<p>해외거주 베트남인, 외국조직, 개인의 주택소유권 증명서 발급신청 서류는 다음을 포함한다.</p>

1. Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở;	1. 주택 소유권 증명서 발급 신청서
2. Bản sao Giấy chứng nhận đầu tư đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê: bản chính hợp đồng mua bán, tặng cho, giấy tờ thừa kế nhà ở theo quy định của pháp luật đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài;	2. 임대를 하기 위해 주택 건설 투자를 하는 외국조직, 개인에 대해서는 투자증명서 사본, 해외거주 베트남 사람에 대해서는 법률규정에 따른 주택 매매계약서, 증여, 상속 원본
3. Giấy tờ xác nhận đối tượng thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định tại khoản 1 Điều 125 và Điều 126 của Luật này;	3. 본 법 125조 1항 및 126조 규정에 따라 베트남에서 주택을 소유할 수 있는 데 속한 대상 확인 서류
4. Sơ đồ nhà ở, đất ở.	4. 주택, 택지약도
Điều 128. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở	<b>제128조 주택 소유권 증명서 발급 수속, 절차</b>
1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng phải làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 16 của Luật này trước khi cho thuê nhà ở.	1. 임대를 하기위해 건설 투자를 하는 외국 조직, 개인, 해외거주 베트남인 건설 투자를 완성한 후 주택을 임대하기 전에 본법 16조 규정에 따라 주택 소유권 증명서를 발급받기 위한 수속을 해야 한다.
Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở để bán thì chủ đầu tư phải làm thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho bên mua nhà ở.	매각을 하기위해 건설 투자를 하는 경우 투자주는 관할권을 가진 기관이 주택 매입측에게 주택 소유권 증명서를 발급할 수 있도록 수속을 해야 한다.
2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua bán, tặng cho, thừa kế nhà ở theo quy định tại Chương V của Luật này phải lập hồ sơ để được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.	2. 본 법 5장 규정에 따라 주택을 매매, 증여, 상속을 하는 해외거주 베트남인 관할권을 가진 국가기관으로부터 주택 소유권 증명서를 발급받기 위해 서류를 작성해야 한다.
Điều 129. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài	<b>제129조 외국조직, 개인, 해외거주 베트남인 주택 소유주의 권리 및 의무</b>
Chủ sở hữu nhà ở là người Việt Nam	해외거주 베트남인, 외국조직, 개인인 주택

<p>định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 21 và Điều 22 của Luật này nhưng phải tuân thủ các quy định sau đây:</p>	<p>소유주는 본법 21조 및 22조에 규정된 각 권리 및 의무가 있다. 그러나 다음 각 규정을 준수해야 한다.</p>
<p>1. Thế chấp nhà ở tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam;</p>	<p>1. 베트남에서 활동 허가를 받은 각 신용조직에서 주택저당</p>
<p>2. Bán, tặng cho, để thừa kế nhà ở cho tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Trường hợp tặng cho, để thừa kế cho các đối tượng khác thì các đối tượng này chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó;</p>	<p>2. 주택 매각, 증여, 상속은, 국내조직, 개인 및 베트남에서 주택을 소유할 수 있는데 속한 해외거주 베트남인에게 한다. 다른 대상에게 증여, 상속을 하는 경우 이들 대상은 그 주택의 가치만을 향유할 수 있다.</p>
<p>3. Khi Giấy chứng nhận đầu tư hết hạn, tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại Điều 125 của Luật này có trách nhiệm bàn giao nhà ở để cho thuê và số lượng nhà ở chưa bán hết mà không thuộc diện phải phá dỡ cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở đó. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ra quyết định xác lập sở hữu nhà nước và giao cho doanh nghiệp có chức năng quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước quản lý sử dụng nhà ở đó theo quy định của pháp luật.</p>	<p>3. 투자 증명서 시한이 끝난 때, 본법 125조에 규정된 외국조직, 개인은 임대주택 및 철거에 속하지 않는 매각을 하지 못한 주택들을 그 주택이 있는 지역 성급 인민위원회에 인계할 책임이 있다. 성급 인민위원회 위원장은 법률규정에 따라 국가 소유로 확립하는 결정을 내리고 국가소유에 속한 주택관리 직능을 가진 기업에게 그 주택을 관리하도록 인계한다.</p>
<p>Điều 130. Các quy định khác áp dụng đối với chủ sở hữu nhà ở</p>	<p><b>제130조 주택 소유주에 대해 적용하는 기타 각 규정</b></p>
<p>Thủ tục cấp mới, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc xác nhận biến động sau khi cấp giấy được thực hiện theo quy định tại các điều 12, 13, 14, 17, 18 và 19 của Luật này đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài.</p>	<p>허가서를 발급 받은 후 주택 소유권 증명서 새로 발급, 교환 발급, 재발급 및 변동확인은 해외거주 베트남인, 외국 조직, 개인에 대해서는 본법 제12, 13, 14, 17, 18 조 및 제19조 규정에 따른다.</p>

MỤC 2 THUẾ NHÀ Ở	제 2 절 주택임차
Điều 131. Đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở	제131조 주택을 임차할 수 있는 대상 및 조건
Tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép vào Việt Nam có thời hạn từ ba tháng liên tục trở lên và người Việt Nam định cư ở nước ngoài được thuê nhà ở tại Việt Nam.	연속적으로 3개월부터 그 이상 베트남 입국을 허가를 받은 외국조직, 개인 및 해외 거주 베트남인은 베트남에서 주택을 임차할 수 있다.
Điều 132. Điều kiện của nhà ở cho thuê	제132조 임대주택의 조건
Nhà ở tại Việt Nam cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê phải có đủ các điều kiện sau đây:	베트남에서 해외에 거주하는 베트남인, 외국조직, 개인에게 임대하는 주택은 다음 각 조건을 구비해야 한다.
1. Đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định của Luật này;	1. 본법 규정에 따라 주택 소유권 증명서를 발급 받았다.
2. Phải là nhà ở riêng lẻ hoặc căn hộ khép kín;	2. 개인단독주택 혹은 분리된 단독 아파트이어야 한다.
3. Bảo đảm chất lượng, an toàn cho người thuê;	3. 임차인에게 품질, 안전을 보장한다.
4. Bảo đảm cung cấp điện, nước, vệ sinh môi trường và các điều kiện thiết yếu khác;	4. 전력, 물 공급, 위생환경 및 기타 필요한 조건 보장한다.
5. Không có tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng.	5. 소유권 사용권에 관한 분쟁이 없다.
Điều 133. Các quy định khác về cho thuê nhà ở	제133조 주택 임대에 관한 각 규정
Nội dung quy định tại các điều 92, 93, 99, 100, 102, 103 và 104 của Luật này được áp dụng đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê nhà ở tại Việt Nam.	본 법 제92, 93, 99, 100, 102, 103조 및 104조 규정내용은 베트남에서 주택을 임차하는 해외거주 베트남인, 외국조직, 개인에 대해 적용된다.
CHƯƠNG VII QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ NHÀ Ở	제 7 장 주택에 관한 국가관리
Điều 134. Nội dung quản lý nhà nước về nhà ở	제134조 주택에 관한 국가관리 내용
1. Xây dựng và chỉ đạo thực hiện định hướng, chương trình, quy hoạch và kế	1. 주택개발 방향, 프로그램, 계획을 수립하고 실현을 지도

hoạch phát triển nhà ở.	
2. Ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở và tổ chức thực hiện các văn bản đó.	2. 주택에 관한 법률 규범을 공포하고 그 법률규범 실현을 조직
3. Ban hành tiêu chuẩn nhà ở và quản lý chất lượng nhà ở theo tiêu chuẩn nhà ở.	3. 주택 표준에 따라 주택 표준 및 주택 품질 관리 공포
4. Công nhận quyền sở hữu nhà ở.	4. 주택 소유권을 공인
5. Cho phép hoặc đình chỉ việc xây dựng, cải tạo nhà ở.	5. 주택 건설, 개조 허가 및 정지
6. Quản lý hồ sơ nhà ở.	6. 주택 서류 관리
7. Điều tra, thống kê, xây dựng dữ liệu về nhà ở.	7. 주택에 관한 조사, 통계, 데이터 작성
8. Nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ và hợp tác quốc tế trong lĩnh vực nhà ở.	8. 주택 분야에서 과학-기술연구, 응용 및 국제협력
9. Đào tạo nguồn nhân lực phục vụ yêu cầu phát triển và quản lý nhà ở.	9. 주택 개발 및 관리 수요에 기여하기 위해 인력자원 훈련
10. Quản lý hoạt động môi giới nhà ở.	10. 주택 중개업 활동관리
11. Quản lý các hoạt động dịch vụ công về nhà ở.	11. 주택에 관한 서비스 활동관리
12. Kiểm tra, thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm trong lĩnh vực nhà ở.	12. 주택 분야에서 검사, 감사, 고소, 고발 해결 및 위반 처리
Điều 135. Định hướng, chương trình và quy hoạch phát triển nhà ở	<b>제135조 주택 개발 방향, 프로그램 및 계획</b>
1. Căn cứ vào chương trình phát triển kinh tế - xã hội, Chính phủ ban hành định hướng phát triển nhà ở quốc gia làm cơ sở hoạch định các chính sách cụ thể bảo đảm nhu cầu thiết yếu của nhân dân về cải thiện chỗ ở.	1. 경제- 사회발전 프로그램에 근거하여 정부는 국가 주택 개발 방향을 확정하고 이를 절실한 수요를 보장하는 구체적인 정책계획 수립의 근거로 삼는다.
2. Căn cứ vào định hướng phát triển nhà ở quốc gia, các chính sách về nhà ở, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua.	2. 주택에 관한 국가 주택개발 방향 및 정책에 근거하여 성급인민위원회는 지역 주택개발 프로그램을 수립하여 성급인민위원회에 제출, 통과시킨다.
3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trong việc lập, phê duyệt quy hoạch phát triển khu dân cư, nhà ở và	3. 성급인민위원회는 주택, 주민거주지역 개발계획 수립, 승인 및 주택개발을 위한 토지사용계획에서 책임이 있다. 지역에서 주

<p>có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cho phát triển nhà ở; chỉ đạo tổ chức thực hiện chương trình, quy hoạch, kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn.</p>	<p>택개발 프로그램, 계획 실현을 지도한다.</p>
<p>Điều 136. Ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở</p>	<p><b>제136조 주택에 관한 각 법률 규범 공포</b></p>
<p>1. Căn cứ Luật nhà ở, định hướng phát triển nhà ở quốc gia và tình hình cụ thể về phát triển kinh tế - xã hội của đất nước, Chính phủ ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng và phát triển nhà ở.</p>	<p>1. 주택법, 국가주택 개발방향 및 국가의 경제-사회 발전 계획에 관한 구체적인 정세에 근거하여 정부는 주택 관리, 사용 및 발전에 관한 법률 규범을 공포한다.</p>
<p>2. Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở ở trung ương trong phạm vi nhiệm vụ và quyền hạn của mình chịu trách nhiệm ban hành hoặc trình cơ quan có thẩm quyền ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng và phát triển nhà ở.</p>	<p>2. 중앙에 있는 주택에 관한 국가관리기관은 자신의 임무 및 권한 범위에서 주택 관리, 사용 및 개발에 관한 법률 규범을 공포하거나 혹은 관할권을 가진 기관에 제출 공포하는데 책임을 진다.</p>
<p>3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng và phát triển nhà ở và tổ chức thực hiện các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng và phát triển nhà ở.</p>	<p>3. 성급 인민위원회는 자신의 임무 및 권한 범위 내에서 주택 관리, 사용 및 개발에 관한 법률 규범을 공포하고 주택 관리, 사용 및 개발 규정 실현을 조직한다.</p>
<p>Điều 137. Cho phép, đình chỉ xây dựng, cải tạo nhà ở</p>	<p><b>제137조 주택 건설, 개조, 허가 정지</b></p>
<p>1. Việc cho phép xây dựng, cải tạo nhà ở phải căn cứ vào quy hoạch xây dựng đô thị và điểm dân cư nông thôn.</p>	<p>1. 주택의 건설, 개조허가는 도시 및 농촌 주민 거주지역 건설계획에 근거하여야 한다.</p>
<p>2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện theo phân cấp phê duyệt dự án phát triển nhà ở trên địa bàn.</p>	<p>2. 성급 인민위원회 위원장 혹은 현급 인민위원회 위원장은 분권에 따라 지역에서 주택 개발 프로젝트를 승인한다.</p>
<p>3. Việc xây dựng, cải tạo nhà ở phải có giấy phép xây dựng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường</p>	<p>3. 주택 건설, 개조는 관할권을 가진 국가기관의 건설 허가서가 있어야 한다. 건설에 관한 법률 규정에 따른 건설 허가서를 받아</p>



hợp không thuộc diện phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.	야만 하는 것이 아닌 경우는 제외한다.
4. Việc xây dựng, cải tạo nhà ở không tuân thủ các quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này thì cơ quan có thẩm quyền phê duyệt dự án phát triển nhà ở, cấp phép xây dựng có quyền đình chỉ việc xây dựng, cải tạo nhà ở.	4. 주택 건설, 개조 시 본조 1,2항 및 3항 각 규정을 준수하지 않으면 주택 개발 프로젝트 승인 및 건설 허가서를 발급한 관할권을 가진 기관이 주택건설 개조 사업 정지권이 있다.
Điều 138. Công nhận quyền sở hữu nhà ở	<b>제138조 주택소유권 공인</b>
1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm cấp mới, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho tổ chức, cá nhân tạo lập nhà ở hợp pháp theo quy định của Luật này.	1. 관할권을 가진 국가기관은 본 법 규정에 따라 합법적으로 주택을 건축하는 조직, 개인에게 주택소유권 증명서 새로 발급, 교환 발급, 재발급 책임이 있다.
2. Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở ở trung ương có trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở trong cả nước.	2. 중앙에 있는 주택에 관한 국가관리기관은 전국에서 주택소유권 증명서 발급 업무를 검사, 감독할 책임이 있다.
Điều 139. Quản lý hồ sơ nhà ở	<b>제139조 주택서류 관리</b>
1. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm quản lý hồ sơ nhà ở quy định tại Điều 66 của Luật này đối với trường hợp do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.	1. 성급 주택관리기관은 성급 인민위원회가 주택소유권 증명서를 발급한 경우에 대해 본 법 66조에 규정된 주택서류 관리 책임이 있다.
2. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm quản lý hồ sơ nhà ở quy định tại Điều 66 của Luật này đối với trường hợp do Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.	2. 현급 인민위원회는 현급 인민위원회가 주택소유권 증명서를 발급한 경우에 대해 본 법 66조에 규정된 주택서류 관리 책임이 있다.
3. Cơ quan quản lý hồ sơ nhà ở có trách nhiệm cung cấp các thông tin về hồ sơ nhà ở khi tổ chức, cá nhân có yêu cầu. Người yêu cầu cung cấp	3. 주택서류 관리기관은 조직, 개인이 요구한 때 주택서류에 관한 정보를 제공할 책임이 있다. 정보제공을 요구하는 사람은 법률 규정에 따라 정보제공 요금을 납부해

thông tin phải nộp một khoản phí cung cấp thông tin theo quy định của pháp luật.	야 한다.
Điều 140. Điều tra, thống kê, xây dựng dữ liệu về nhà ở	<b>제140조 주택에 관한 조사, 통계, 데이터 작성</b>
1. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm thống kê, xây dựng dữ liệu về nhà ở trên địa bàn phục vụ yêu cầu xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.	1. 각급 인민위원회는 주택개발 프로그램, 건설계획 수립요구에 이바지 하기위해 지역 주택에 관한 통계, 데이터 작성 책임이 있다.
2. Định kỳ năm năm một lần, cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở ở trung ương thực hiện điều tra, tổng hợp dữ liệu về nhà ở trên phạm vi toàn quốc.	2. 매 5년 마다 한번 씩 정기적으로 중앙에 있는 주택에 관한 국가관리기관은 전국 범위에서 주택에 관한 조사를 실현하고 데이터를 종합한다.
3. Chính phủ bố trí ngân sách cho việc điều tra, thống kê và xây dựng cơ sở dữ liệu về nhà ở.	3. 정부가 주택에 관한 조사, 통계 및 데이터 작성을 위한 예산을 배정한다.
Điều 141. Nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ và hợp tác quốc tế trong lĩnh vực nhà ở	<b>제141조 주택분야에서 과학, 기술 연구, 응용 및 국제협력</b>
1. Nhà nước có chính sách khuyến khích và tạo điều kiện cho việc nghiên cứu, ứng dụng khoa học và công nghệ và hợp tác quốc tế phục vụ yêu cầu phát triển và quản lý nhà ở.	1. 국가는 주택개발 및 관리요구에 이바지 하기위해 과학, 기술을 연구, 응용하고 국제 협력 장려조건을 조성하는 정책을 시행한다.
2. Nhà nước hỗ trợ kinh phí cho việc ứng dụng công nghệ mới, vật liệu mới trong xây dựng nhà ở bảo đảm chất lượng, tiến độ và giảm chi phí xây dựng.	2. 국가는 주택건설에서 새로운 자재, 새로운 기술을 응용하고 건설 품질, 진도를 보장하고 경비를 절감하기 위해 경비를 지원한다.
Điều 142. Đào tạo nguồn nhân lực cho phát triển và quản lý nhà ở	<b>제142조 주택개발 및 관리를 위한 인력자원 훈련</b>
1. Nhà nước có chính sách đào tạo cán bộ, công chức, viên chức phục vụ cho phát triển và quản lý nhà ở.	1. 국가는 주택개발 및 관리를 위해 일할 간부, 공무원 훈련 정책을 시행한다.
2. Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở ở trung ương quy định nội dung chương trình và phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức bồi dưỡng, nâng cao kiến thức về phát triển, kinh	2. 중앙에 있는 주택에 관한 국가관리기관이 성급 인민위원회와 협력하여 간부, 공무원들에게 개발 경험에 관한 견식 및 주택에 관한 국가관리 능력을 제고한다.

doanh và quản lý nhà nước về nhà ở cho đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức.	
Điều 143. Quản lý hoạt động môi giới nhà ở	<b>제143조 주택 중개활동 관리</b>
1. Tổ chức, cá nhân hoạt động môi giới nhà ở phải đăng ký kinh doanh hoạt động môi giới nhà ở theo quy định của pháp luật.	1. 주택 중개 활동을 하는 조직, 개인은 법률 규정에 따라 주택중개 활동 경영등록을 해야 한다.
2. Chính phủ quy định cụ thể điều kiện tham gia hoạt động môi giới nhà ở.	2. 정부가 주택중개활동 참가조건을 구체적으로 규정한다.
3. Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở ở trung ương ban hành quy chế tổ chức hoạt động môi giới bất động sản nhà ở.	3. 중앙에 있는 주택에 관한 국가관리기관이 주택부동산 중개활동 조직 규정을 공포한다.
Điều 144. Quản lý hoạt động dịch vụ công về nhà ở	<b>제144조 주택에 관한 공익서비스 활동 관리</b>
1. Tổ chức hoạt động dịch vụ công về nhà ở được thành lập để phục vụ nhu cầu của tổ chức, cá nhân trong việc quản lý, sử dụng nhà ở.	1. 주택에 관한 공익서비스 활동을 하는 조직은 주택 관리, 사용에서 조직, 개인의 수요에 이바지 하기위해 설립된다.
2. Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở ở trung ương quy định các hoạt động dịch vụ công về nhà ở áp dụng thống nhất trong cả nước.	2. 중앙에 있는 주택에 관한 국가관리기관이 전국적으로 통일적용하는 주택에 관한 공익서비스 활동을 규정한다.
3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập tổ chức thực hiện các dịch vụ công về nhà ở và ban hành quy chế hoạt động của tổ chức thực hiện các dịch vụ công về nhà ở trên địa bàn.	3. 성급 인민위원회가 주택에 관한 공익서비스를 실현하는 조직설립을 결정하고 지역에서 주택에 관한 공익서비스 실현조직의 활동규정을 공포한다.
Điều 145. Thanh tra thực hiện pháp luật về nhà ở	<b>제145조 주택에 관한 법률 실현 감사</b>
1. Thanh tra chuyên ngành về xây dựng chịu trách nhiệm thanh tra việc thực hiện pháp luật về nhà ở.	1. 건설에 관한 전문분야 감사는 주택에 관한 법률 실현을 감사할 책임이 있다.
2. Cơ quan quản lý nhà ở địa phương chịu trách nhiệm thanh tra việc thực hiện pháp luật về nhà ở tại địa	2. 지방주택관리기관은 지방에서 주택에 관한 법률 실현을 감사할 책임이 있다.

phương.	
Điều 146. Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở	<b>제146조 주택에 관한 국가관리기관</b>
1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về nhà ở.	1. 정부가 주택에 관해 국가관리를 통일한다.
2. Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở ở trung ương chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện thống nhất quản lý nhà nước về nhà ở.	2. 중앙에 있는 주택에 관한 국가관리기관이 주택에 관한 국가관리 통일 실현에 관해 정부 앞에 책임을 진다.
3. Bộ, cơ quan ngang bộ trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm phối hợp với cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở ở trung ương để thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở.	3. 각부, 부급기관은 자신의 임무, 권한 범위에서 주택에 관한 국가관리를 실현하기 위해 중앙에 있는 주택에 관한 국가관리기관과 협력할 책임이 있다.
4. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn theo phân cấp của Chính phủ. Chính phủ quy định mô hình tổ chức phát triển và quản lý nhà ở bảo đảm thực hiện có hiệu quả mục tiêu phát triển nhà ở quy định tại Luật này.	4. 각급인민위원회는 정부의 분권에 따라 지역에서 주택에 관한 국가관리를 실현할 책임이 있다. 정부가 주택 개발 및 관리 조직 모형을 규정하고 본 법 규정에 따라 주택개발 목표를 효과적으로 실현함을 보장한다.
<b>CHƯƠNG VIII</b> <b>GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỔ CÁO VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP</b> <b>LUẬT VỀ NHÀ Ở</b>	<b>제 8 장 주택에 관한 분쟁, 고소, 고발 해결 및 위반 처리</b>
<b>MỤC 1</b> <b>GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỔ CÁO VỀ NHÀ Ở</b>	<b>제 1 절 주택에 관한 분쟁, 고소, 고발 해결</b>
Điều 147. Giải quyết tranh chấp về nhà ở	<b>제147조 주택에 관한 분쟁 해결</b>
1. Nhà nước khuyến khích các bên giải quyết tranh chấp về nhà ở thông qua hoà giải.	1. 국가는 각 측이 주택에 관한 분쟁을 화해를 통해 해결하는 것을 장려한다.
2. Tranh chấp về nhà ở do Toà án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.	2. 주택에 관한 분쟁은 법률 규정에 따라 인민법원에서 해결한다.
Điều 148. Khiếu nại, tố cáo và giải quyết khiếu nại, tố cáo	<b>제148조 고소, 고발 및 고소, 고발 해결</b>

<p>1. Việc khiếu nại, tố cáo và giải quyết khiếu nại, tố cáo được thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.</p>	<p>1, 고소, 고발 및 고소, 고발 해결은 고소, 고발에 관한 법률 규정에 따라 해결한다.</p>
<p>2. Trong thời gian khiếu nại, tố cáo hoặc khởi kiện, tố chức, cá nhân vẫn phải thi hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ quyết định cưỡng chế phá dỡ nhà ở. Khi có quyết định giải quyết khiếu nại, tố cáo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về nhà ở hoặc bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật thì các bên có liên quan phải thi hành các quyết định hoặc bản án đó.</p>	<p>2. 고소, 고발 혹은 기소하는 시간 중에도 조직, 개인은 강제 결정으로 주택을 철거하는 경우를 제외하고 관할권을 가진 국가기관의 행정결정을 계속 시행해야 한다. 주택에 관해 관할권을 가진 국가기관의 고소, 고발 해결 결정 혹은 법률 효력이 있는 법원의 결정, 판결이 있는 때에 관련이 있는 각 측은 그 결정 혹은 판결을 시행해야 한다.</p>
<p style="text-align: center;">MỤC 2 XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở</p>	<p style="text-align: center;"><b>제 2 절 주택에 관한 위반처리</b></p>
<p>Điều 149. Xử lý đối với người vi phạm pháp luật về nhà ở</p>	<p><b>제149조 주택에 관한 법률을 위반한 사람에 대한 처리</b></p>
<p>1. Người có hành vi vi phạm pháp luật về nhà ở thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự.</p>	<p>1. 주택에 관한 법률 위반 행위를 한 사람은 위반 성질, 정도에 따라 행정 처리를 받거나 혹은 형사책임을 묻는다.</p>
<p>2. Tổ chức, cá nhân xây dựng nhà ở sai quy hoạch, không có giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có giấy phép hoặc xây dựng sai với giấy phép thì phải bị xử lý theo quy định của pháp luật.</p>	<p>2. 계획을 위반하여 허가서가 있어야 하는 경우에 대해 건설허가서 없이 혹은 허가서와 비교 잘못 주택을 건설한 조직, 개인은 법률 규정에 따라 처리해야 한다.</p>
<p>3. Người nào lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái các quy định của pháp luật về nhà ở, thiếu trách nhiệm trong quản lý để xảy ra vi phạm hoặc có hành vi vi phạm khác làm thiệt hại đến quyền và lợi ích của chủ sở hữu nhà ở, người sử dụng hợp pháp nhà ở thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm</p>	<p>3. 직무, 권한을 이용하여 주택에 관한 규정을 위반하고 관리에서 책임감이 부족하여 위반을 하고 혹은 다른 위반행위를 하여 주택 소유주, 합법적인 주택사용자의 권리 및 이익에 손해를 입힌 사람은 위반 성질, 정도에 따라 징계처벌을 받거나 혹은 법률 규정에 따라 형사책임을 묻는다.</p>

<p>mà bị xử lý kỷ luật, xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.</p>	
<p>Điều 150. Xử lý vi phạm pháp luật về nhà ở khi gây thiệt hại cho Nhà nước, tổ chức, cá nhân Người có hành vi vi phạm pháp luật về nhà ở nếu gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân thì ngoài việc bị xử lý theo quy định tại Điều 149 của Luật này còn phải bồi thường thiệt hại.</p>	<p><b>제150조 국가, 조직, 개인에게 손해를 입힌 때 주택에 관한 법률 위반 처리</b> 주택에 관한 법률 위반 행위를 한 사람이 만약 국가의 이익에 대해 조직, 개인의 합법적인 권리 및 이익에 대해 손해를 입히면 본 법 149조 규정에 따라 처리되는 것 이에 손해를 배상해야 한다.</p>
<p>CHƯƠNG IX ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH</p>	<p><b>제 9 장 부 칙</b></p>
<p>Điều 151. Hiệu lực thi hành Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2006.</p>	<p><b>제151조 시행 효력</b> 본 법은 2006년 7월 1일부터 시행 효력이 있다.</p>
<p>Điều 152. Hiệu lực pháp lý của các giấy chứng nhận về quyền sở hữu đối với nhà ở và quyền sử dụng đất ở được cấp trước ngày Luật nhà ở có hiệu lực thi hành Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được cấp trong các thời kỳ trước đây, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đã được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai mà trong nội dung đã ghi nhận về nhà ở được xây dựng trên đất ở đó thì nay vẫn còn nguyên giá trị pháp lý và không phải đổi lại theo quy định về Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở tại Điều 11 của Luật này, trừ trường hợp chủ sở hữu nhà ở có nhu cầu cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở mới.</p>	<p><b>제152조 본 법이 시행 효력이 있기 전에 발급된 주택에 대한 소유권 및 택지사용권에 관한 각 증명서의 법적 효력</b> 이전 각 시기 중에 발급된 주택소유권 및 택지사용권 증명서, 토지에 관한 법률 규정에 따라 발급된 내용 중에 주택이 그 토지상에 건설되었다는 것을 기록, 인정한 택지사용증서는 현재까지 법적가치가 그대로 있다. 본 법 11조 주택소유권 증명서에 관한 규정에 따라 바꾸지 않는다. 주택소유주가 새로운 소유권증명서로 바꾸어 발급받는 수요가 있는 경우를 제외한다.</p>
<p>Điều 153. Hướng dẫn thi hành Chính phủ quy định chi tiết và hướng</p>	<p><b>제153조 시행 안내</b> 정부가 본 법 시행 세칙 및 안내를 규정한다.</p>

dẫn thi hành Luật này.	
<i>Luật này đã được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XI, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2005.</i>	본 법은 2005년 11월 25일 베트남사회주의공화국 국회에서 통과되었다.
Chủ tịch quốc hội Nguyễn Văn An	국회의장 응웬 반 안

87) 한편, 베트남에서 관보를 간행하고 있는 Vietnam News Agency에서는 영역 관보에 해당하는 Official Gazette도 간행하고 있는데, 이는 어디까지나 참고적인 것이고, 여기에 게재된 법률의 영문은 공식적인 것은 아니다.

88) 외교통상부(안희완, 배양수 옮김), 베트남 주택법(2007)을 참조함.

# □ 건설법(Luật Xây Dựng)의 원문과 번역문

(2003년 11월 26일 국회 통과 : No. 16/2003/QH11)

베트남어 원문	번역 <sup>89)</sup>
<p>Căn cứ vào Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992 đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị quyết số 51/2001/QH10 ngày 25 tháng 12 năm 2001 của Quốc hội khóa X, kỳ họp thứ 10; Luật này quy định về hoạt động xây dựng</p>	<p>본 법은 2001년 12월 25일 제10대 국회 제10차 회의 결의 No.51/2001/QH10에 의해 개정된 1992년 베트남 사회주의 공화국 헌법에 의거한다; 본 법은 건설행위에 관하여 규정한다.</p>
<p><b>CHƯƠNG I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG</b></p>	<p><b>제1장 총칙</b></p>
<p><b>Điều 1. Phạm vi điều chỉnh</b> Luật này quy định về hoạt động xây dựng; quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng công trình và hoạt động xây dựng.</p>	<p><b>제1조 적용범위</b> 본 법은 건설행위 및 건설투자와 건설행위를 하는 조직 및 개인의 권리와 의무에 관하여 규정한다.</p>
<p><b>Điều 2. Đối tượng áp dụng</b> Luật này áp dụng đối với tổ chức, cá nhân trong nước; tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng công trình và hoạt động xây dựng trên lãnh thổ Việt Nam. Trường hợp điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ký kết hoặc gia nhập có quy định khác với Luật này, thì áp dụng quy định của điều ước quốc tế đó.</p>	<p><b>제2조 적용대상</b> 본 법은 베트남 영토 내에서 건설투자와 건설행위를 하는 베트남 조직 및 개인, 외국 조직 및 개인에 대하여 적용한다. 베트남사회주의공화국이 가입한 국제조약에 본 법과 다른 규정이 있는 경우에는 그 국제조약의 규정을 적용한다.</p>
<p><b>Điều 3. Giải thích từ ngữ</b> Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau: 1. Hoạt động xây dựng bao gồm lập quy hoạch xây dựng, lập dự án đầu tư xây dựng công trình, khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng công trình, thi công xây dựng công trình, giám sát thi công xây dựng công trình, quản lý dự</p>	<p><b>제3조 용어의 설명</b> 본 법에서 아래의 용어의 정의는 다음과 같다. 1. <b>건설 행위</b>는 건설종합계획 수립, 공정 건설 투자프로젝트 수립, 건설조사, 공정 건설설계, 공정 건설시공, 공정 건설시공 감독, 공정 건설 투자프로젝트관리, 건설 행위의 계약자 선정과 그 밖의 공정 건설과 관련된 행위를 포함한다. 2. <b>건설 공정</b>은 지면의 지상, 지하 또는</p>



án đầu tư xây dựng công trình, lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng và các hoạt động khác có liên quan đến xây dựng công trình.

2. Công trình xây dựng là sản phẩm được tạo thành bởi sức lao động của con người, vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình, được liên kết định vị với đất, có thể bao gồm phần dưới mặt đất, phần trên mặt đất, phần dưới mặt nước và phần trên mặt nước, được xây dựng theo thiết kế. Công trình xây dựng bao gồm công trình xây dựng công cộng, nhà ở, công trình công nghiệp, giao thông, thủy lợi, năng lượng và các công trình khác.

3. Thiết bị lắp đặt vào công trình bao gồm thiết bị công trình và thiết bị công nghệ. Thiết bị công trình là các thiết bị được lắp đặt vào công trình xây dựng theo thiết kế xây dựng. Thiết bị công nghệ là các thiết bị nằm trong dây chuyền công nghệ được lắp đặt vào công trình xây dựng theo thiết kế công nghệ.

4. Thi công xây dựng công trình bao gồm xây dựng và lắp đặt thiết bị đối với các công trình xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo, di dời, tu bổ, phục hồi; phá dỡ công trình; bảo hành, bảo trì công trình.

5. Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm hệ thống giao thông, thông tin liên lạc, cung cấp năng lượng, chiếu sáng công cộng, cấp nước, thoát nước, xử lý các chất thải và các công trình khác.

6. Hệ thống công trình hạ tầng xã hội

numen을 포함하는 일정한 토지에 부착된 노동력, 건설자재와 설비에 의해 조성된 작업 산출물이며, 설계에 의해 건설된다. 건설공정은 공공건설공정, 주택, 산업공정, 교통공정, 水利, 에너지 및 그 밖의 공정을 포함한다.

3. **공정에 조립하는 설비**는 공정 설비 및 기술 설비를 포함한다. 공정 설비란 건설설계에 따라 건설 공정에 조립하는 각 설비이다. 기술설비란 기술설계에 따라 건설 공정에 조립되는 기술생산라인 중에 있는 각 설비이다.

4. **공정 건설시공**은 건설 및 새로운 공정 건설에 대한 설비조립, 수리, 개조, 이전, 보수, 복구, 공정 철거, 공정 보장, 유지를 포함한다.

5. **기술인프라 공정 체계**는 교통, 통신연락, 에너지공급, 공공조명, 급수, 배수, 폐기물 처리 및 기타 각 공정 체계를 포함한다.

6. **사회인프라 공정 체계**는 의료, 문화, 교육, 체조, 상업, 공공서비스, 상록수 식목, 공원, 수면 및 기타 각 공정을 포함한다.

7. **적색선 경계표시**란 공정을 건설하는 토지 지분 및 교통도로 혹은 각 기술인프라, 기타 공간을 위해 확보한 토지지분 간 경계를 분리 확정하기 위하여 종합계획지도 및 실제 토지상에 확정된 경계선이다.

8. **건설경계 표시**란 구획토지상에 공정 건설을 허가한 한계선이다.

9. **건설종합계획**이란 도시공간 및 농촌 주민 거주 지역, 기술인프라, 사회인프라 공정체계를 조직하고 각 지역 주민들에게 적합한 생활환경을 조성하고 국가이익과 공동체 이익간 조화를 결합하고 경제-사회 발전, 국방, 안보 목표에 부응하고 환경을 보호하는 일이다. 건설종합계획은 약도, 설계도, 모형 및 설명을 포함한 건설종합계획 도안을 통해 나타난다.

<p>bao gồm các công trình y tế, văn hoá, giáo dục, thể thao, thương mại, dịch vụ công cộng, cây xanh, công viên, mặt nước và các công trình khác.</p> <p>7. Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa, để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác.</p> <p>8. Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình trên lô đất.</p> <p>9. Quy hoạch xây dựng là việc tổ chức không gian đô thị và điểm dân cư-nông thôn, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; tạo lập môi trường sống thích hợp cho người dân sống tại các vùng lãnh thổ, bảo đảm kết hợp hài hoà giữa lợi ích quốc gia với lợi ích cộng đồng-, đáp ứng các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường. Quy hoạch xây dựng được thể hiện thông qua đồ án quy hoạch xây dựng bao gồm sơ đồ, bản vẽ, mô hình và thuyết minh.</p> <p>10. Quy hoạch xây dựng vùng là việc tổ chức hệ thống điểm dân cư, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong địa giới hành chính của một tỉnh hoặc liên tỉnh phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội trong từng thời kỳ.</p> <p>11. Quy hoạch chung xây dựng đô thị là việc tổ chức không gian đô thị, các</p>	<p>10. <b>지역 건설종합계획</b>이란 하나 혹은 인접한 여러 성 행정구역 내 주민거주 지역체계, 기술, 사회인프라 공정 체계를 시기별 경제-사회 발전 요구에 부합하도록 조직하는 일이다.</p> <p>11. <b>도시건설 일반종합계획</b>이란 도시공간, 도시기술인프라, 사회인프라 공정을 경제-사회 발전 총체 종합계획, 분야발전종합계획에 부합하도록 조직하고 개별지역 및 국가의 국방, 안보를 보장하는 일이다.</p> <p>12. <b>도시건설 세부종합계획</b>이란, 공정 건설을 관리하고, 정보를 제공하고, 공정 건설허가서를 발급하고, 공정 건설투자프로젝트를 전개를 위한 토지의 교부와 임대를 하기 위한 법적 기초를 제공하는 도시건설 일반 종합계획의 내용을 구체화하는 일이다.</p> <p>13. <b>농촌주민거주 지역 건설종합계획</b>이란 농촌 주민 거주 지역의 공간, 기술인프라, 사회인프라 공정 체계를 조직하는 일이다.</p> <p>14. <b>농촌주민거주 지역</b>이란 자연조건, 경제-사회, 문화, 풍속, 관습, 및 기타 요소로 형성된 면, 촌, 부락, 읍(이하 촌이라 칭한다)을 포함한 일정한 구역 범위 내에서 생산, 생활 및 기타 활동에서 상호 긴밀한 관계가 있는 여러 가구의 집중거주 지역이다.</p> <p>15. <b>도시설계</b>란 일반종합계획, 도시 내 각 공정 건축에 관한 도시건설 세부종합계획, 도시 내 개별직능구, 거리노선 및 기타 각 공공 공간구역을 위한 경관 내용을 구체화하는 일이다.</p> <p>16. <b>공정 건설투자 보고</b>란 관할권을 가진 행정기관이 투자허가를 하도록 공정 건설투자를 주장하는 신청 서류이다.</p> <p>17. <b>공정 건설투자프로젝트</b>란 일정 기간 내에 공정의 품질 또는 산출품, 서비스의 품질을 유지 또는 개선, 발전을 목적으로 현재의</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



trình là hồ sơ xin chủ trương đầu tư xây dựng công trình để cấp có thẩm quyền cho phép đầu tư.

17. Dự án đầu tư xây dựng công trình là tập hợp các đề xuất có liên quan đến việc bỏ vốn để xây dựng mới, mở rộng hoặc cải tạo những công trình xây dựng nhằm mục đích phát triển, duy trì, nâng cao chất lượng công trình hoặc sản phẩm, dịch vụ trong một thời hạn nhất định. Dự án đầu tư xây dựng công trình bao gồm phần thuyết minh và phần thiết kế cơ sở.

18. Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình là dự án đầu tư xây dựng công trình rút gọn trong đó chỉ đặt ra các yêu cầu cơ bản theo quy định.

19. Quy chuẩn xây dựng là các quy định bắt buộc áp dụng trong hoạt động xây dựng do cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về xây dựng ban hành.

20. Tiêu chuẩn xây dựng là các quy định về chuẩn mực kỹ thuật, định mức kinh tế - kỹ thuật, trình tự thực hiện các công việc kỹ thuật, các chỉ tiêu, các chỉ số kỹ thuật và các chỉ số tự nhiên được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền ban hành hoặc công nhận để áp dụng trong hoạt động xây dựng. Tiêu chuẩn xây dựng gồm tiêu chuẩn bắt buộc áp dụng và tiêu chuẩn khuyến khích áp dụng.

21. Chủ đầu tư xây dựng công trình là người sở hữu vốn hoặc là người được giao quản lý và sử dụng vốn để đầu tư xây dựng công trình.

을 체결하는 계약자이다.

25. **건설행위에서 하청계약자**란 주계약자 또는 총계약자의 사업 일부를 실현하기 위해 주계약자 또는 건설 총계약자와 계약을 체결하는 계약자이다.

26. **단독주택**이란 법률의 규정에 따라 가구, 개인의 사용권에 속한 택지에 건설하는 공정이다.

27. **기초설계**는 총투자자본 방안 수립조건을 충분히 보장하는 주요설계 해결 방법을 나타낸 설계도 및 설명을 포함한 자료집이며 다음 단계 설계를 계속 전개하는 근거가 된다.

28. **작가 감독**이란 올바른 설계에 따라 건설 시공 업무를 보장하기 위하여 공정 건설 시공 과정에서 설계자의 감독활동이다.

29. **건설 공정 사고**란 허용된 안전 한계를 벗어난 손상이며 건설공정을 붕괴 위험이 있도록 하고, 공정 일부 혹은 전부가 무너지고 혹은 설계대로 공정을 사용할 수 없게 만들었다.

22. Nhà thầu trong hoạt động xây dựng là tổ chức, cá nhân có đủ năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng khithamgiaquan hệ hợp đồng trong hoạt động xây dựng.

23. Tổng thầu xây dựng là nhà thầu ký kết hợp đồng trực tiếp với chủ đầu tư xây dựng công trình để nhận thầu toàn bộ một loại công việc hoặc toàn bộ công việc của dự án đầu tư xây dựng công trình. Tổng thầu xây dựng bao gồm các hình thức chủ yếu sau: tổng thầu thiết kế; tổng thầu thi công xây dựng công trình; tổng thầu thiết kế và thi công xây dựng công trình; tổng thầu thiết kế, cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình; tổng thầu lập dự án đầu tư xây dựng công trình, thiết kế, cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình.

24. Nhà thầu chính trong hoạt động xây dựng là nhà thầu ký kết hợp đồng nhận thầu trực tiếp với chủ đầu tư xây dựng công trình để thực hiện phần việc chính của một loại công việc của dự án đầu tư xây dựng công trình.

25. Nhà thầu phụ trong hoạt động xây dựng là nhà thầu ký kết hợp đồng với nhà thầu chính hoặc tổng thầu xây dựng để thực hiện một phần công việc của nhà thầu chính hoặc tổng thầu xây dựng.

26. Nhà ở riêng lẻ là công trình được xây dựng trong khuôn viên đất ở thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật.

<p>27. Thiết kế cơ sở là tập tài liệu bao gồm thuyết minh và bản vẽ thể hiện giải pháp thiết kế chủ yếu bảo đảm đủ điều kiện lập tổng mức đầu tư và là căn cứ để triển khai các bước thiết kế tiếp theo.</p> <p>28. Giám sát tác giả là hoạt động giám sát của người thiết kế trong quá trình thi công xây dựng công trình nhằm bảo đảm việc thi công xây dựng theo đúng thiết kế.</p> <p>29. Sự cố công trình xây dựng là những hư hỏng vượt quá giới hạn an toàn cho phép, làm cho công trình xây dựng có nguy cơ sập đổ; đã sập đổ một phần hoặc toàn bộ công trình hoặc công trình không sử dụng được theo thiết kế.</p>	
<p><b>Điều 4.</b> Nguyên tắc cơ bản trong hoạt động xây dựng</p> <p>Tổ chức, cá nhân hoạt động xây dựng phải tuân theo các nguyên tắc cơ bản sau đây:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bảo đảm xây dựng công trình theo quy hoạch, thiết kế; bảo đảm mỹ quan công trình, bảo vệ môi trường và cảnh quan chung; phù hợp với điều kiện tự nhiên, đặc điểm văn hoá, xã hội của từng địa phương; kết hợp phát triển kinh tế - xã hội với quốc phòng, an ninh;</li> <li>2. Tuân thủ quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng;</li> <li>3. Bảo đảm chất lượng, tiến độ, an toàn công trình, tính mạng con người và tài sản, phòng, chống cháy, nổ, vệ sinh môi trường;</li> <li>4. Bảo đảm xây dựng đồng bộ trong</li> </ol>	<p><b>제4조 건설행위의 기본원칙</b></p> <p>건설행위를 하는 조직, 개인은 다음 기본원칙을 준수하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 종합계획, 설계에 따른 공정 건설을 보장, 공정의 미관과 경관 및 환경보호의 보장, 각 지방의 자연조건, 문화, 사회 특성에 부합시키고, 경제-사회 발전을 국방, 안보와 결합시킨다.</li> <li>2. 건설기준, 건설표준을 준수한다.</li> <li>3. 공정의 품질, 일정, 안전, 인간생명 및 재산보호, 화재예방, 환경위생을 보장한다.</li> <li>4. 각 공정, 기술인프라 공정에서 건설 일정의 균형을 보장한다.</li> <li>5. 건설에서 경제, 효율을 보장하고 손실과 낭비 다른 마이너스적인 요소가 없는 것을 보장한다.</li> </ol>

<p>từng công trình, đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật:</p> <p>5. Bảo đảm tiết kiệm, có hiệu quả, chống lãng phí, thất thoát và các tiêu cực khác trong xây dựng.</p>	
<p><b>Điều 5.</b> Loại và cấp công trình xây dựng</p> <p>1. Công trình xây dựng được phân thành loại và cấp công trình.</p> <p>2. Loại công trình xây dựng được xác định theo công năng sử dụng. Mỗi loại công trình được chia thành năm cấp bao gồm cấp đặc biệt, cấp I, cấp II, cấp III và cấp IV.</p> <p>3. Cấp công trình được xác định theo loại công trình căn cứ vào quy mô, yêu cầu kỹ thuật, vật liệu xây dựng công trình và tuổi thọ công trình xây dựng.</p> <p>4. Chính phủ quy định việc phân loại, cấp công trình xây dựng.</p>	<p><b>제5조 건설 공정의 종류 및 등급</b></p> <p>1. 건설 공정은 공정 종류 및 등급으로 분류한다.</p> <p>2. 건설 공정 종류는 사용 직능에 따라 확정된다. 각 공정 종류는 특급, I급, II급, III급 및 IV급을 포함한 5급으로 나눈다.</p> <p>3. 공정 등급은 규모, 기술요구, 공정 건설 자재 및 건설 공정 수명에 근거한 공정 종류에 따라 확정된다.</p> <p>4. 정부가 건설 공정 종류, 등급 분류를 규정한다.</p>
<p><b>Điều 6.</b> Quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng</p> <p>1. Hệ thống quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng phải do cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về xây dựng ban hành hoặc công nhận để áp dụng thống nhất trong hoạt động xây dựng.</p> <p>2. Hoạt động xây dựng phải tuân thủ các quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng. Trường hợp áp dụng tiêu chuẩn xây dựng của nước ngoài, thì phải được sự chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về xây dựng.</p> <p>3. Tổ chức, cá nhân được nghiên cứu, đề xuất về quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng với cơ quan quản lý</p>	<p><b>제6조 건설기준, 건설표준</b></p> <p>1. 건설기준, 건설표준체계는 건설행위에서 통일적으로 적용하기 위해 건설관할권을 가진 국가 관리기관이 공포 혹은 공인하여야 한다.</p> <p>2. 건설행위는 각 건설기준, 건설표준을 준수하여야 하며 외국의 건설표준을 적용하는 경우에는 건설에 관한 관할권을 가진 국가 관리기관의 승인을 받아야 한다.</p> <p>3. 건설기준, 건설표준에 관해 연구를 한 조직, 개인은 공포 혹은 공인을 하도록 건설에 관한 관할권을 가진 국가 관리기관에 제출한다.</p>

<p>nhà nước có thẩm quyền về xây dựng để ban hành hoặc công nhận.</p>	
<p><b>Điều 7.</b> Năng lực hành nghề xây dựng, năng lực hoạt động xây dựng</p> <p>1. Năng lực hành nghề xây dựng được quy định đối với cá nhân tham gia hoạt động xây dựng. Năng lực hoạt động xây dựng được quy định đối với tổ chức tham gia hoạt động xây dựng.</p> <p>2. Năng lực hành nghề xây dựng của cá nhân được xác định theo cấp bậc trên cơ sở trình độ chuyên môn do một tổ chức chuyên môn đào tạo hợp pháp xác nhận, kinh nghiệm, đạo đức nghề nghiệp. Cá nhân hoạt động thiết kế quy hoạch xây dựng, khảo sát xây dựng, thiết kế công trình, giám sát thi công xây dựng, khi hoạt động độc lập phải có chứng chỉ hành nghề phù hợp và phải chịu trách nhiệm cá nhân về công việc của mình.</p> <p>3. Năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức được xác định theo cấp bậc trên cơ sở năng lực hành nghề xây dựng của các cá nhân trong tổ chức, kinh nghiệm hoạt động xây dựng, khả năng tài chính, thiết bị và năng lực quản lý của tổ chức.</p> <p>4. Tổ chức, cá nhân nước ngoài hoạt động xây dựng trên lãnh thổ Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam phải có đủ điều kiện theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này và được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về xây dựng cấp giấy phép hoạt động.</p> <p>5. Chính phủ quy định về năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, năng lực hành nghề xây dựng của cá nhân</p>	<p><b>제7조 건설업능력, 건설행위능력</b></p> <p>1. 건설업을 영위할 수 있는 능력은 건설 행위에 참가하는 개인에 대해 규정한다. 건설행위능력은 건설행위에 참가하는 조직에 대해 규정한다.</p> <p>2. 개인의 건설업 능력은 합법적인 전문훈련 조직이 확인한 경험, 직업도덕성, 전문수준에 입각한 등급에 따라 확정된다. 개인은 건설종합계획 설계, 건설조사, 공정설계, 건설 시공을 감독한다. 개인이 독립활동을 할 때에는 부합하는 업종증명서가 있어야 하며 자신의 일에 관해 책임을 부담하여야 한다.</p> <p>3. 조직의 건설행위능력은 조직 내 각 개인의 건설업을 영위할 수 있는 능력, 건설행위경험, 조직의 재정능력, 설비 및 관리능력에 입각한 등급에 따라 확정된다.</p> <p>4. 베트남사회주의공화국 영토상에서 건설행위를 하는 외국조직, 개인은 본 조 1, 2항 및 3항 규정에 따라 충분한 조건을 구비하여야 하며, 건설에 관한 관할권을 가진 국가 관리기관으로부터 활동허가서를 발급받아야 한다.</p> <p>5. 정부는 조직의 건설행위능력, 개인의 건설업 능력에 관해, 그리고 개인에게 공정 종류, 등급에 부합하는 건설업 영위증명서 발급업무를 규정한다.</p>



<p>và việc cấp chứng chỉ hành nghề xây dựng cho cá nhân phù hợp với loại, cấp công trình.</p>	
<p><b>Điều 8.</b> Giám sát việc thực hiện pháp luật về xây dựng</p> <p>1. Quốc hội, Ủy ban thường vụ Quốc hội, Hội đồng dân tộc, các Ủy ban của Quốc hội, Đoàn đại biểu Quốc hội, đại biểu Quốc hội, Hội đồng nhân dân, Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban của Hội đồng nhân dân, đại biểu Hội đồng nhân dân các cấp trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm giám sát việc thực hiện pháp luật về xây dựng.</p> <p>2. Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm tuyên truyền, vận động nhân dân thực hiện và giám sát việc thực hiện pháp luật về xây dựng.</p>	<p><b>제8조 건설에 관한 법률 실현 감독</b></p> <p>1. 국회, 국회상무위원회, 민족회의, 국회의 각 위원회, 국회의원, 단, 각급 인민의회, 인민의회상무위원회, 인민회의의 각위원회, 인민회의 의원은 자신의 임무, 권한 범위 내에서 건설에 관한 법률실현을 감독할 의무가 있다.</p> <p>2. 베트남 조국전선 및 회원 조직은 자신의 임무, 권한 범위 내에서 인민으로 하여금 건설에 관한 법률을 실현하고 감독하도록 선전, 동원할 책임이 있다.</p>
<p><b>Điều 9.</b> Chính sách khuyến khích trong hoạt động xây dựng</p> <p>Nhà nước có chính sách khuyến khích và tạo điều kiện cho tổ chức, cá nhân nghiên cứu áp dụng khoa học và công nghệ xây dựng tiên tiến, sử dụng vật liệu xây dựng mới, tiết kiệm tài nguyên và bảo vệ môi trường; tạo điều kiện cho tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động xây dựng theo quy hoạch ở vùng sâu, vùng xa, vùng đặc biệt khó khăn và vùng lũ lụt.</p>	<p><b>제9조 건설행위에서 장려정책</b></p> <p>국가는 조직, 개인이 건설에서 선진 과학 및 기술을 연구, 적용하고 새로운 건설자재를 사용하고 자원절약 및 환경 보호 장려정책을 시행하고 조건을 조성한다. 조직, 개인이 오지, 특별히 어려운 지역 및 수해지역 종합계획에 따라 건설에 참가하거나 혹은 건설을 할 수 있는 조건을 조성한다.</p>
<p><b>Điều 10.</b> Các hành vi bị nghiêm cấm trong hoạt động xây dựng</p> <p>Trong hoạt động xây dựng nghiêm cấm các hành vi sau đây:</p> <p>1. Xây dựng công trình nằm trong khu vực cấm xây dựng; xây dựng công</p>	<p><b>제10조 건설행위에서 금지하는 행위</b></p> <p>1. 건설금지 구역에 있는 공정 건설, 교통, 수리, 제방, 에너지, 역사-문화 유적구역 및 법률에 따른 기타 공정 보호구역을 무단 점유한 공정 건설, 홍수, 땅이 무너질 위기가 있는 구역에 공정건설 단, 이와 같은 현상을</p>



<p>phạm pháp luật về xây dựng; dung túng, bao che cho hành vi vi phạm pháp luật về xây dựng;</p> <p>9. Cản trở hoạt động xây dựng đúng pháp luật;</p> <p>10. Các hành vi khác vi phạm pháp luật về xây dựng.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>CHƯƠNG II</b> <b>QUY HOẠCH XÂY DỰNG</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>제 2 장</b> <b>건설기본계획</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>MỤC 1</b> <b>QUY ĐỊNH CHUNG</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>제 1 절</b> <b>일반규정</b></p>
<p><b>Điều 11.</b> Quy hoạch xây dựng</p> <p>1. Quy hoạch xây dựng phải được lập, phê duyệt làm cơ sở cho các hoạt động xây dựng tiếp theo. Quy hoạch xây dựng được lập cho năm năm, mười năm và định hướng phát triển lâu dài. Quy hoạch xây dựng phải được định kỳ xem xét điều chỉnh để phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn. Việc điều chỉnh quy hoạch xây dựng phải bảo đảm tính kế thừa của các quy hoạch xây dựng trước đã lập và phê duyệt.</p> <p>2. Nhà nước bảo đảm vốn ngân sách nhà nước và có chính sách huy động các nguồn vốn khác cho công tác lập quy hoạch xây dựng. Vốn ngân sách nhà nước được cân đối trong kế hoạch hàng năm để lập quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch chung xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch chi tiết các khu chức năng không thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung theo hình thức kinh doanh.</p> <p>3. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch xây dựng</p>	<p><b>제11조 건설종합계획</b></p> <p>1. 건설종합계획을 수립하여 승인을 받아 앞으로 건설 활동을 위한 기초로 삼아야 한다. 5년, 10년 건설종합계획을 수립하여 항구적 발전 방향을 확정해야 한다. 건설종합계획은 시기별 경제-사회 발전 정세에 부합하도록 정기적으로 검토해야 한다, 건설종합계획 조정은 수립하여 승인을 받은 각 건설종합계획의 계승성을 보장하여야 한다.</p> <p>2. 국가는 건설종합계획 수립을 위해 국가에 산 자본 및 기타 각 재원 동원정책 시행을 보장해야 한다. 국가 예산자본은 지역건설종합계획, 도시건설 종합계획 및 농촌주민 거주지역 건설종합계획, 경영형식에 따른 집중공정 건설투자프로젝트에 속하지 않는 각 직능구역의 세부종합계획을 수립하기 위해 매년 종합계획에서 균형을 이루어야 한다.</p> <p>3. 각급 인민위원회는 분권에 따라 자신이 관리하는 행정구역 내 건설 종합계획을 수립할 책임이 있으며 이를 각 건설 활동을 관리하고 건설투자프로젝트를 전개하고 공정 건설을 하는데 기초로 삼는다.</p> <p>4. 각급 인민위원회가 건설종합계획을 수립할 능력, 건설종합계획 조정임무수행, 건설종합계획 승인, 건설종합계획 조정 능력이 없는 경우에 전문가를 초빙하여 수립한</p>

<p>trong địa giới hành chính do mình quản lý theo phân cấp, làm cơ sở quản lý các hoạt động xây dựng, triển khai các dự án đầu tư xây dựng và xây dựng công trình.</p> <p>4. Trong trường hợp Ủy ban nhân dân các cấp không đủ điều kiện năng lực thực hiện lập nhiệm vụ quy hoạch xây dựng, nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch xây dựng, phê duyệt quy hoạch xây dựng, điều chỉnh quy hoạch xây dựng thì mời chuyên gia, thuê tư vấn để thực hiện.</p> <p>5. Mọi tổ chức, cá nhân phải tuân theo quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.</p>	<p>다.</p> <p>5. 각 조직, 개인은 관할권을 가진 국가기관이 승인한 건설종합계획을 준수하여야 한다.</p>
<p><b>Điều 12.</b> Phân loại quy hoạch xây dựng</p> <p>1. Quy hoạch xây dựng được phân thành ba loại sau đây:</p> <p>a) Quy hoạch xây dựng vùng;</p> <p>b) Quy hoạch xây dựng đô thị, bao gồm quy hoạch chung xây dựng đô thị và quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị;</p> <p>c) Quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn.</p> <p>2. Chính phủ quy định trình tự lập quy hoạch xây dựng, hồ sơ và tỷ lệ các loại bản đồ, đơn giá lập đối với từng loại quy hoạch xây dựng.</p>	<p><b>제12조 건설종합계획의 분류</b></p> <p>1. 건설종합계획은 다음 세 종류로 분류한다.</p> <p>a) 지역건설 종합계획</p> <p>b) 도시건설 종합계획, 도시건설 일반종합계획 및 도시건설 세부종합계획을 포함한다.</p> <p>c) 농촌주민 거주지역 건설종합계획</p> <p>2. 정부는 종합계획 수립 순서, 개별 건설종합계획에 대한 서류 및 각종 지도 비율, 단가를 규정한다.</p>
<p><b>Điều 13.</b> Yêu cầu chung đối với quy hoạch xây dựng</p> <p>Quy hoạch xây dựng phải bảo đảm các yêu cầu chung sau đây:</p> <p>1. Phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch phát triển của các ngành khác, quy hoạch sử dụng đất; quy hoạch chi tiết</p>	<p><b>제13조 건설종합계획에 대한 일반요건</b></p> <p>건설종합계획은 다음 일반요건을 갖추어야 한다.</p> <p>1. 경제-사회발전 총체 종합계획 그 밖의 각 분야의 개발종합계획, 토지사용 종합계획에 부합하여야 하며, 건설세부종합계획은 건설일반종합계획에 부합하여야 하며, 국방, 안보를 보장하고 경제-사회개발 동력을 조</p>

<p>xây dựng phải phù hợp với quy hoạch chung xây dựng; bảo đảm quốc phòng, an ninh, tạo ra động lực phát triển kinh tế-xã hội;</p> <p>2. Tổ chức, sắp xếp không gian lãnh thổ trên cơ sở khai thác và sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, đất đai và các nguồn lực phù hợp với điều kiện tự nhiên, đặc điểm lịch sử, kinh tế - xã hội, tiến bộ khoa học và công nghệ của đất nước trong từng giai đoạn phát triển;</p> <p>3. Tạo lập được môi trường sống tiện nghi, an toàn và bền vững; thoả mãn các nhu cầu vật chất và tinh thần ngày càng cao của nhân dân; bảo vệ môi trường, di sản văn hoá, bảo tồn di tích lịch sử - văn hoá, cảnh quan thiên nhiên, giữ gìn và phát triển bản sắc văn hoá dân tộc;</p> <p>4. Xác lập được cơ sở cho công tác kế hoạch, quản lý đầu tư và thu hút đầu tư xây dựng; quản lý, khai thác và sử dụng các công trình xây dựng trong đô thị, điểm dân cư nông thôn.</p>	<p>성하여야 한다.</p> <p>2. 각 발전단계에서 천연자원, 토지 및 각 국가 재원을 국가의 자연조건, 역사, 경제-사회 특성, 과학 및 기술의 진보에 부합되게 개발하고 사용함에 입각하여 영토공간을 조직하고, 배치한다.</p> <p>3. 편리하고 안전하고 확고한 생활환경을 조성하고 인민의 물질 및 정신적 욕구를 날로 충족시키며, 환경, 문화유산을 보호하고 역사-문화, 천연경관을 보존하고 민족고유 문화를 지킨다.</p> <p>4. 투자계획, 관리사업 및 건설투자 흡수사업을 위한 기반을 확립하고, 도시, 농촌 주민 주거지역에 있는 각 건설 공정을 관리하고, 개척 사용한다.</p>
<p><b>Điều 14.</b> Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân thiết kế quy hoạch xây dựng</p> <p>1. Tổ chức thiết kế quy hoạch xây dựng phải đáp ứng các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Có đăng ký hoạt động thiết kế quy hoạch xây dựng;</p> <p>b) Có đủ điều kiện năng lực hoạt động thiết kế quy hoạch xây dựng phù hợp;</p> <p>c) Cá nhân đảm nhận chức danh chủ nhiệm đồ án quy hoạch xây dựng, chủ trì thiết kế chuyên ngành thuộc đồ án quy hoạch xây dựng phải có năng lực</p>	<p><b>제14조 건설종합계획을 설계하는 조직, 개인에 대한 조건</b></p> <p>1. 건설종합계획 설계조직은 다음 각 조건을 갖추어야 한다.</p> <p>a) 건설종합계획 설계활동을 등록하였을 것</p> <p>b) 부합하는 건설종합계획 설계활동 능력 조건을 충분히 구비하였을 것</p> <p>c) 건설종합계획 도안 주임직을 담당하고, 건설종합계획 도안에 속한 분야 전문설계를 주관하는 개인은 개별 종합건설계획 종류에 부합하는 건설업을 영위할 수 있는 능력 및 직업 증명서가 있을 것.</p>

<p>hành nghề xây dựng và có chứng chỉ hành nghề phù hợp với từng loại quy hoạch xây dựng.</p> <p>2. Cá nhân hành nghề độc lập thiết kế quy hoạch xây dựng phải đáp ứng các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Có năng lực hành nghề, có chứng chỉ hành nghề thiết kế quy hoạch xây dựng;</p> <p>b) Có đăng ký hoạt động thiết kế quy hoạch xây dựng.</p> <p>Chính phủ quy định phạm vi hoạt động thiết kế quy hoạch xây dựng của cá nhân hành nghề độc lập thiết kế quy hoạch xây dựng.</p>	<p>2. Kiến thiết tổng hợp kế hoạch thiết lập đơn độc là 개인은 다음 각 조건을 갖추어야 한다.</p> <p>a) 직업수행능력이 있고, 건설종합계획 설계업 증명서를 소지하였을 것</p> <p>b) 건설종합계획 설계활동을 등록하였을 것.</p> <p>정부는 건설종합계획 설계를 단독으로 하는 개인의 건설종합계획 설계활동 범위를 규정한다.</p>
<p><b>MỤC 2</b> <b>QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÙNG</b></p>	<p><b>제 2 절</b> <b>지역건설 종합계획</b></p>
<p><b>Điều 15.</b> Nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng</p> <p>1. Trách nhiệm lập nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng được quy định như sau:</p> <p>a) Bộ Xây dựng lập nhiệm vụ quy hoạch xây dựng đối với những vùng trọng điểm, vùng liên tỉnh và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt sau khi có ý kiến của các bộ, ngành, Ủy ban nhân dân các tỉnh có liên quan;</p> <p>b) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) lập nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng thuộc địa giới hành chính do mình quản lý, trình Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là Hội đồng nhân dân cấp tỉnh) quyết định.</p> <p>2. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng bao gồm:</p>	<p><b>제15조 지역건설 종합계획 임무</b></p> <p>1. 지역건설 종합계획 임무 수립 책임을 다음과 같이 규정한다.</p> <p>a) 건설부가 각 부, 분야, 관련 성 인민위원회의 의견을 수렴한 후, 중점지역, 여러 성이 연결된 지역에 대한 건설종합계획 임무를 수립하여 정부수상에 제출, 승인을 받는다.</p> <p>b) 성, 중앙직속시 인민위원회(이하 성급 인민위원회라 칭한다)는 자신이 관리하는 행정구역에 속한 건설종합계획 임무를 수립하여 성, 중앙직속시 인민회의(이하 성급인민회의라 칭한다)에 제출, 결정을 받는다.</p> <p>2. 지역건설 종합계획 임무 내용은 다음 사항을 포함한다.</p> <p>a) 지역의 경제-사회 발전종합계획 및 5년, 10년 및 장기 단계를 위한 국가의 거주민 분포전략에 부합하도록 도시, 농촌 인구 규모를 예측한다.</p> <p>b) 지역의 잠재력 및 경제-사회발전 총체 종합계획에 부합하는 각 단계에 따라</p>

<p>a) Dự báo quy mô dân số đô thị, nông thôn phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của vùng và chiến lược phân bố dân cư của quốc gia cho giai đoạn năm năm, mười năm và dài hơn;</p> <p>b) Tổ chức không gian các cơ sở công nghiệp chủ yếu, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trên phạm vi vùng theo từng giai đoạn phù hợp với tiềm năng và quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của vùng;</p> <p>c) Tổ chức không gian hệ thống đô thị, điểm dân cư phù hợp với điều kiện địa lý, tự nhiên của từng khu vực, bảo đảm quốc phòng, an ninh và việc khai thác tài nguyên thiên nhiên hợp lý của toàn vùng.</p>	<p>지역 범위에서 주요 공업시설공간, 기술인프라, 건설인프라, 공정 체계를 조직한다.</p> <p>c) 각 구역의 지리, 자연조건에 부합하는 도시, 주민거주 지역체계 공간을 조직하고 국방, 안보 및 전 지역의 합리적인 천연자원 개발을 보장한다.</p>
<p><b>Điều 16.</b> Nội dung quy hoạch xây dựng vùng</p> <p>Quy hoạch xây dựng vùng phải bảo đảm các nội dung chính sau đây:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Xác định hệ thống các đô thị, các điểm dân cư để phục vụ công nghiệp, nông nghiệp, lâm nghiệp, du lịch, các khu vực bảo vệ môi trường, tài nguyên thiên nhiên và các khu chức năng khác;</li> <li>2. Bố trí hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian và các biện pháp bảo vệ môi trường;</li> <li>3. Định hướng phát triển các công trình chuyên ngành;</li> <li>4. Xác định đất dự trữ để phục vụ cho nhu cầu phát triển; sử dụng đất có hiệu quả.</li> </ol>	<p><b>제16조 지역건설 종합계획 내용</b></p> <p>지역건설 종합계획은 다음 각 주요내용을 보장하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 공업, 농업, 임업, 관광, 환경보호구역, 천연 자원 및 기타 직능구역에 이바지하기 위한 각 도시, 주민거주 지역체계를 확정한다.</li> <li>2. 기술인프라 공정 체계, 공간 및 환경보호방법을 배치한다.</li> <li>3. 전문분야 공정 발전 방향을 확정한다.</li> <li>4. 발전수요에 이바지하기 위해 비축 토지를 확정하고 토지를 효과적으로 사용한다.</li> </ol>
<p><b>Điều 17.</b> Thẩm quyền lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng</p>	<p><b>제17조 지역건설 종합계획 수립, 심사, 승인, 관할권</b></p>

<p>vùng</p> <p>1. Bộ Xây dựng tổ chức lập, thẩm định quy hoạch xây dựng vùng trọng điểm, vùng liên tỉnh và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt sau khi có ý kiến của các bộ, ngành, Ủy ban nhân dân các tỉnh có liên quan.</p> <p>2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng thuộc địa giới hành chính do mình quản lý sau khi được Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định.</p>	<p>1. 건설부는 중점지역, 여러 성이 연결된 지역 건설종합계획 수립, 심사를 조직하고 각부, 분야, 관련이 있는 성 인민위원회의 의견을 수렴한 후 정부수상에게 제출, 승인을 받는다.</p> <p>2. 성급 인민위원회는 동급 인민의회로부터 결정을 받은 후 자신이 관리하는 행정구역에 속한 지역건설 종합계획을 승인할 책임이 있다.</p>
<p><b>Điều 18.</b> Điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng</p> <p>1. Quy hoạch xây dựng vùng được điều chỉnh khi có một trong các trường hợp sau đây:</p> <p>a) Có sự điều chỉnh quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của vùng, quy hoạch phát triển ngành của vùng; chiến lược quốc phòng, an ninh;</p> <p>b) Có thay đổi về điều kiện địa lý, tự nhiên, dân số và kinh tế - xã hội.</p> <p>2. Thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh, quy hoạch điều chỉnh xây dựng vùng được quy định như sau:</p> <p>a) Thủ tướng Chính phủ phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh, quy hoạch điều chỉnh xây dựng vùng đối với các vùng trọng điểm, vùng liên tỉnh theo đề nghị của Bộ Xây dựng sau khi có ý kiến của các bộ, ngành, Ủy ban nhân dân các tỉnh có liên quan;</p> <p>b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập nhiệm vụ điều chỉnh và quy hoạch điều chỉnh xây dựng vùng thuộc địa giới hành chính do mình quản lý, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định.</p>	<p><b>제18조 지역건설 종합계획 조정</b></p> <p>1. 지역건설 종합계획은 다음 각 호 중 하나가 있는 경우 개정한다.</p> <p>a) 지역의 경제-사회발전총체계획, 지역의 분야 발전종합계획, 국방, 안보전략이 조정되었다.</p> <p>b) 지리, 자연조건, 인구 및 경제-사회에 관한 변경이 있다.</p> <p>2. 중점지역, 여러 성이 연결된 지역에 대한 조정업무, 지역건설 조정, 종합계획 승인 관할권은 각 부, 분야, 관련이 있는 성 인민위원회의 의견을 수렴한 후 건설부의 제의에 따른다.</p> <p>a) 정부수상은 건설부가 각 부, 분야, 관련이 있는 성 인민위원회의 의견을 수렴한 후 제의한 중점지역, 여러 성이 연결된 지역에 대한 지역건설 조정계획, 조정업무를 승인한다.</p> <p>b) 성급 인민위원회는 자신이 관리하는 행정구역 내에 속한 지역건설 조정업무 및 조종계획을 동급 성 인민의회에 제출, 결정을 받는다.</p>
<p><b>MỤC 3</b></p>	<p><b>제 3 절</b></p>



QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	도시건설 종합계획
<p><b>Điều 19.</b> Nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng đô thị</p> <p>1. Trách nhiệm lập nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng đô thị được quy định như sau:</p> <p>a) Bộ Xây dựng lập nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng các đô thị mới liên tỉnh, các khu công nghệ cao, các khu kinh tế đặc thù, trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt sau khi có ý kiến của các bộ, ngành, Ủy ban nhân dân các tỉnh có liên quan;</p> <p>b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng đô thị loại đặc biệt, loại 1, loại 2, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua. Bộ Xây dựng tổ chức thẩm định, trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Đối với đô thị loại 3, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định;</p> <p>c) Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) lập nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng các đô thị loại 4, loại 5 thuộc địa giới hành chính do mình quản lý, trình Hội đồng nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi chung là Hội đồng nhân dân cấp huyện) thông qua và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.</p> <p>2. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng đô thị bao gồm:</p> <p>a) Xác định tính chất của đô thị, quy mô dân số đô thị, định hướng phát</p>	<p><b>제19조 도시건설 일반종합계획 임무</b></p> <p>1. 도시건설 일반종합계획 임무 수립 책임을 다음과 같이 규정한다.</p> <p>a) 건설부는 각 부, 분야, 관련이 있는 각 성 인민위원회의 의견을 수렴한 후 여러 성이 연결된 신도시, 특별경제공단, 하이테크공단 건설종합계획 임무를 수립하여 정부수상에게 제출, 승인을 받는다.</p> <p>b) 각 성 인민위원회는 특별도시, 1급, 2급 도시건설 일반종합계획 임무를 수립하여 동급 인민위원회에 제출, 통과시킨다. 건설부는 심사를 하여 정부수상에게 제출, 승인을 받는다. 3급 도시에 대해서는 성급 인민위원회가 건설일반 종합계획 임무를 수립하여 동급 성 인민위원회에 제출, 결정을 받는다.</p> <p>c) 성 소속 현, 군, 도시, 시 인민위원회(이하 현급 인민위원회라 칭한다)는 자신이 관리하는 행정구역에 속한 4급, 5급 도시건설 종합계획 임무를 수립하여 성소속 현, 군, 도시, 시 인민위원회(이하 현급 인민위원회라 칭한다)에 제출, 통과한 후 성급 인민위원회에 제출, 승인을 받는다.</p> <p>2. 도시건설 일반종합계획 임무 내용은 다음을 포함한다.</p> <p>a) 도시의 특성, 도시인구규모, 도시공간 발전방향 및 5년, 10년 각 단계를 위한 기술인프라, 사회인프라 공정을 확정하고 20년 단계를 위한 도시의 발전 방향을 예측한다.</p> <p>b) 도시개조 건설 일반종합계획에 대해서는 본 조 2항 a호에 규정된 내용 이외 철거해야할 구역, 정리하기 위해 묶어 두어야 할 구역, 보호를 해야 할 구역 및 개별도시의 특성에 따른 기타 구체적인 구역을 확정해야 한다.</p>

<p>triển không gian đô thị và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho từng giai đoạn năm năm, mười năm và dự báo hướng phát triển của đô thị cho giai đoạn hai mươi năm;</p> <p>b) Đối với quy hoạch chung xây dựng cải tạo đô thị, ngoài các nội dung quy định tại điểm a khoản 2 Điều này còn phải xác định những khu vực phải giải tỏa, những khu vực được giữ lại để chính trang, những khu vực phải được bảo vệ và những yêu cầu cụ thể khác theo đặc điểm của từng đô thị.</p>	
<p><b>Điều 20.</b> Nội dung quy hoạch chung xây dựng đô thị</p> <p>1. Quy hoạch chung xây dựng đô thị phải bảo đảm xác định tổng mặt bằng sử dụng đất của đô thị theo quy mô dân số của từng giai đoạn quy hoạch; phân khu chức năng đô thị; mật độ dân số, hệ số sử dụng đất và các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật khác của từng khu chức năng và của đô thị; bố trí tổng thể các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, xác định chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường giao thông chính đô thị, xác định cốt xây dựng khống chế của từng khu vực và toàn đô thị.</p> <p>2. Quy hoạch chung xây dựng đô thị phải được thiết kế theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, phải tận dụng địa hình, cây xanh, mặt nước và các điều kiện thiên nhiên nơi quy hoạch, giữ gìn bản sắc văn hoá dân tộc.</p> <p>3. Trong trường hợp quy hoạch chung xây dựng cải tạo đô thị phải đề xuất được các giải pháp giữ lại những công</p>	<p><b>제20조 도시건설 일반종합계획 내용</b></p> <p>1. 도시건설 일반종합계획은 각 종합계획단 계, 도시직능분리구역의 인구규모, 도시 및 각 직능구역의 인구밀도, 토지 사용지수 및 경제-사회 각 지표에 따른 도시의 총 토지 사용부지 확정을 보장하고 도시 각 인프라 공정을 총체적으로 배치하고 건설경계선, 도시 주요 교통노선의 적색선, 건설 경계 꾀말을 확정하고 도시의 개별구역 및 전 도시의 건설통제 경계 꾀말을 확정한다.</p> <p>2. 도시건설 일반종합계획은 건설 기준, 표준 에 따라 설계되어야 하며 종합계획의 지형, 녹화, 수면 및 천연조건을 최대한 활용하고 민족 고유문화를 유지하여야 한다.</p> <p>3. 도시 개조건설 일반종합계획은 제시한 임 무에 부합하는 경우 현재 있는 공정, 미관 을 그대로 두는 방법을 제출하여야 한다.</p>

<p>trình, cảnh quan hiện có phù hợp với nhiệm vụ đề ra.</p>	
<p><b>Điều 21.</b> Thẩm quyền lập, phê duyệt quy hoạch chung xây dựng đô thị</p> <p>1. Bộ Xây dựng tổ chức lập quy hoạch chung xây dựng các đô thị mới liên tỉnh, các khu công nghệ cao, các khu kinh tế đặc thù, trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt sau khi có ý kiến của các bộ, ngành, Ủy ban nhân dân các tỉnh có liên quan.</p> <p>2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập quy hoạch chung xây dựng đô thị loại đặc biệt, loại 1, loại 2 trong phạm vi tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua. Bộ Xây dựng thẩm định và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Đối với đô thị loại 3, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập quy hoạch chung xây dựng và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định.</p> <p>3. Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức lập quy hoạch chung xây dựng các đô thị loại 4, loại 5, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.</p>	<p><b>제21조 도시건설 일반종합계획 수립, 승인권</b></p> <p>1. 건설부는 각 부, 분야, 관련이 있는 성 인민위원회의 의견을 수렴한 후, 여러 성을 연결하는 신도시 건설, 하이테크 공업단지, 경제특구건설 일반종합계획을 수립하여 정부수상에게 제출, 승인을 받는다.</p> <p>2. 성급 인민위원회는 성 범위에 있는 특별도시, 1급, 2급 도시건설 일반종합계획을 수립하여 동급 인민의회에 제출, 통과시킨다. 건설부가 심사를 한 후 정부수상에게 제출한다. 3급 도시에 대해서는 성급 인민위원회가 건설일반종합계획을 수립하여 동급 인민의회에 제출, 결정을 받는다.</p> <p>3. 현급 인민위원회는 4급, 5급 도시건설 일반계획을 수립하여 동급 인민의회에 제출, 통과시킨다, 성급 인민위원회가 승인한다.</p>
<p><b>Điều 22.</b> Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đô thị</p> <p>1. Quy hoạch chung xây dựng đô thị được điều chỉnh khi có một trong các trường hợp sau đây:</p> <p>a) Thay đổi định hướng phát triển kinh tế - xã hội;</p> <p>b) Để thu hút đầu tư các nguồn vốn xây dựng đô thị và các mục tiêu khác không làm thay đổi lớn đến định hướng phát triển đô thị;</p>	<p><b>제22조 도시건설 종합계획 조정</b></p> <p>1. 도시건설 일반종합계획은 다음 각 호 중 하나가 있으면 조정된다.</p> <p>a) 경제-사회 발전 방향 변경</p> <p>b) 도시건설 투자재원을 유지하기 위해, 결정한 도시 발전 방향에 큰 변화가 없는 기타 목표를 위해</p> <p>c) 지리, 자연에 관한 조건이 변동이 있다.</p> <p>2. 도시종합계획 임무, 건설일반종합계획 승인 관할권을 가진 사람이 조정된 도시건설 종합계획, 건설일반종합계획 조정 임무를 승</p>

<p>c) Các điều kiện về địa lý, tự nhiên có biến động.</p> <p>2. Người có thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch chung xây dựng đô thị thì phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch, quy hoạch chung xây dựng đô thị đã được điều chỉnh.</p>	<p>인한다.</p>
<p><b>Điều 23.</b> Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị</p> <p>1. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị căn cứ theo yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, yêu cầu quản lý xây dựng, yêu cầu của các chủ đầu tư xây dựng công trình và ý kiến của nhân dân trong khu vực quy hoạch, nhưng không được trái với quy hoạch chung xây dựng đô thị đã được phê duyệt.</p> <p>2. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị bao gồm:</p> <p>a) Yêu cầu diện tích sử dụng đất, quy mô, phạm vi quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, thiết kế đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu vực thiết kế;</p> <p>b) Lập danh mục đề xuất biện pháp cải tạo cho những công trình cần giữ lại trong khu vực quy hoạch cải tạo;</p> <p>c) Những yêu cầu khác đối với từng khu vực thiết kế.</p>	<p><b>제23조 도시건설 세부종합계획 임무</b></p> <p>1. 현급 인민위원회는 경제-사회 발전요구, 건설관리요구, 공정건설투자주의 요구 및 종합계획 구역내 인민의 의견에 근거하여 도시건설 세부종합계획 임무를 수립할 책임이 있다. 그러나 승인을 받은 도시건설 일반종합계획을 위반할 수 없다.</p> <p>2. 도시건설 세부종합계획 임무 내용은 다음을 포함한다.</p> <p>a) 토지사용 면적요구, 세부종합계획 규모, 범위, 도시설계, 설계구역 내 기술인프라, 건설인프라 각 공정 설계 체계화</p> <p>b) 개조 종합계획 구역 내에 그대로 두어야 할 공정에 대한 개조 방법 목록 작성 제출</p> <p>c) 개별 설계구역에 대한 기타 요구사항</p>
<p><b>Điều 24.</b> Nội dung quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị</p> <p>1. Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị phải bảo đảm các nội dung chính sau đây:</p> <p>a) Xác định mặt bằng, diện tích đất xây dựng các loại công trình trong khu</p>	<p><b>제24조 도시건설 세부종합계획 내용</b></p> <p>1. 도시건설 세부종합계획은 다음 주요 내용을 보장하여야 한다.</p> <p>a) 수립한 도시건설 세부종합계획 구역 내 각종 공정을 건설 할 부지, 토지 면적을 확정</p> <p>b) 수립한 도시건설 세부종합계획 구역 내</p>



<p>duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị đã được điều chỉnh.</p> <p>3. Việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị quy định tại điểm b khoản 1 Điều này phải lấy ý kiến của nhân dân trong khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng và không được làm thay đổi lớn đến cơ cấu quy hoạch chung xây dựng.</p>	<p>획 구역 내 인민의 의견을 수렴해야 하며 건설 일반종합계획 구조를 크게 변경할 수 없다.</p>
<p><b>Điều 27.</b> Thiết kế đô thị</p> <p>1. Thiết kế đô thị bao gồm những nội dung sau đây:</p> <p>a) Trong quy hoạch chung xây dựng đô thị, thiết kế đô thị phải quy định và thể hiện được không gian kiến trúc công trình, cảnh quan của từng khu phố, của toàn bộ đô thị, xác định được giới hạn chiều cao công trình của từng khu vực và của toàn bộ đô thị;</p> <p>b) Trong quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, thiết kế đô thị phải quy định và thể hiện được cốt xây dựng của mặt đường, vỉa hè, nền công trình và các tầng của công trình, chiều cao công trình, kiến trúc mặt đứng, hình thức kiến trúc mái, màu sắc công trình trên từng tuyến phố;</p> <p>c) Thiết kế đô thị phải thể hiện được sự phù hợp với điều kiện tự nhiên của địa phương, hài hòa với cảnh quan thiên nhiên và nhân tạo ở khu vực thiết kế; tận dụng các yếu tố mặt nước, cây xanh; bảo vệ di sản văn hóa, công trình di tích lịch sử - văn hóa, giữ gìn bản sắc văn hóa dân tộc.</p> <p>2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành các quy định về quản lý kiến trúc để</p>	<p><b>제27조 도시설계</b></p> <p>1. 도시설계는 다음 주요내용을 포함한다.</p> <p>a) 도시설계 일반종합계획 내에 전도시의 각 거리의 공정 건축 공간, 경관을 규정하고 나타내야 하며 도시 전도시의 각 거리의 공정 제한높이를 규정해야 한다.</p> <p>b) 도시건설 세부종합계획 내에 도시설계는 도로면의 건설포말, 보도, 주요 공정 및 공정의 층수, 공정 높이, 도로면 건축, 지붕건축 형식, 각 거리에 있는 공정 색깔을 규정하고 나타내야 한다.</p> <p>c) 도시설계는 지방의 자연조건에 부합하고 설계구역 내 자연 및 인조경관과의 조화를 이루고 있음을 나타내야 하며, 수면, 가로수 요소를 잘 활용하고 문화유산, 역사-문화유산을 보호하고 민족 고유 문화를 지켜야 한다.</p> <p>2. 성급 인민위원회가 승인된 도시설계에 따라 건설사업을 관리하기위해 건축관리에 관한 규정을 공포한다.</p> <p>3. 정부가 도시설계에 관해 구체적으로 규정한다.</p>

<p>quản lý việc xây dựng theo thiết kế đô thị được duyệt.</p> <p>3. Chính phủ quy định cụ thể về thiết kế đô thị.</p>	
<p><b>MỤC 4</b> <b>QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐIỂM DÂN CƯ NÔNG THÔN</b></p>	<p><b>제 4 절</b> <b>농촌주민 거주 지역 건설종합계획</b></p>
<p><b>Điều 28.</b> Nhiệm vụ quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn</p> <p>1. Ủy ban nhân dân cấp xã lập nhiệm vụ quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua và trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt.</p> <p>2. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn bao gồm:</p> <p>a) Dự báo quy mô tăng dân số điểm dân cư nông thôn theo từng giai đoạn;</p> <p>b) Tổ chức không gian các cơ sở sản xuất, tiểu thủ công nghiệp, làng nghề truyền thống trong điểm dân cư nông thôn;</p> <p>c) Định hướng phát triển các điểm dân cư.</p>	<p><b>제28조 농촌주민 거주지역 건설종합계획 임무</b></p> <p>1. 먼급 인민위원회가 농촌주민 거주지역 건설종합계획 임무를 규정하여 동급 인민회의에 제출, 통과시킨 후 현급 인민위원회에 제출, 승인을 받는다.</p> <p>2. 농촌주민 거주 지역 건설종합계획 임무 내용은 다음을 포함한다.</p> <p>a) 각 단계에 따라 농촌거주지역 인구증가 규모 예측</p> <p>b) 농촌주민 거주 지역 내 생산시설, 수공업, 전통 직업마을 공간을 조직</p> <p>c) 각 주민 거주지역 발전방향</p>
<p><b>Điều 29.</b> Nội dung quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn</p> <p>1. Xác định các khu chức năng, hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hướng phát triển cho từng điểm dân cư, thiết kế mẫu nhà ở phù hợp với điều kiện tự nhiên, phong tục, tập quán cho từng vùng để hướng dẫn nhân dân xây dựng.</p> <p>2. Quy hoạch chi tiết xây dựng khu trung tâm xã phải xác định vị trí, diện tích xây dựng của các công trình: trụ sở làm việc của các cơ quan, tổ chức, các công trình giáo dục, y tế, văn</p>	<p><b>제29조 농촌주민 거주지역 건설 종합계획 내용</b></p> <p>1. 각 직능 구역, 기술인프라, 사회인프라 공정 체계, 각 주민 거주지역을 위한 발전 방향을 확정하고, 건설에 인민을 안내하기 위해 각 지방의 자연조건, 풍속, 습관과 부합하는 모델하우스를 설계한다.</p> <p>2. 먼 센터 건설세부종합계획은 각 공정의 위치, 건설면적, 각 기관 조직의 사무소, 교육, 의료, 문화, 체육, 상업, 서비스 및 기타 공정을 확정하여야 한다.</p> <p>3. 오랫동안 안정을 유지해 온 농촌주민 거주지역에 대해 국가 행정기관이 건설을 할 때에는 각 직능구역, 기술인프라, 사회인프라</p>

<p>hoá, thể dục thể thao, thương mại, dịch vụ và các công trình khác.</p> <p>3. Đối với những điểm dân cư nông thôn đang tồn tại ổn định lâu dài, khi thực hiện quy hoạch xây dựng thì phải thiết kế cải tạo, chỉnh trang các khu chức năng, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.</p>	<p>공정 개조, 정비를 설계하여야 한다.</p>
<p><b>Điều 30.</b> Thẩm quyền lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn</p> <p>Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức lập quy hoạch xây dựng các điểm dân cư nông thôn thuộc địa giới hành chính do mình quản lý, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua và trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt.</p>	<p><b>제30조 농촌주민 거주지역 건설종합계획 수립, 승인관할권</b></p> <p>면급 인민위원회가 자신이 관리하는 행정구역에 속한 농촌주민 거주 지역 건설종합계획을 수립하여 동급 인민의회에 제출, 통과된 후 현급 인민위원회에 제출, 승인을 받는다.</p>
<p><b>Điều 31.</b> Điều chỉnh quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn</p> <p>1. Quy hoạch điểm dân cư nông thôn được điều chỉnh khi có một trong các trường hợp sau đây:</p> <p>a) Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của địa phương được điều chỉnh;</p> <p>b) Quy hoạch xây dựng vùng được điều chỉnh;</p> <p>c) Các điều kiện về địa lý, tự nhiên có biến động.</p> <p>2. Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh và quy hoạch xây dựng điều chỉnh đối với các điểm dân cư nông thôn thuộc địa giới hành chính do mình quản lý.</p>	<p><b>제31조 농촌주민 거주지역 건설종합계획 조정</b></p> <p>1. 농촌주민 거주지역 건설종합계획은 다음 각 호 중 하나가 있는 경우 조정된다.</p> <p>a) 지방의 경제-사회 발전 전략이 조정되었다.</p> <p>b) 지방건설종합계획이 조정되었다.</p> <p>c) 지리, 자연에 관한 각 조건이 변동되었다.</p> <p>2. 현급 인민위원회는 자신이 관리하는 행정구역에 속한 농촌 주민 거주 지역에 대한 조정업무 및 건설조정종합계획을 승인한다.</p>
<p style="text-align: center;"><b>MỤC 5</b></p> <p style="text-align: center;"><b>QUẢN LÝ QUY HOẠCH XÂY DỰNG</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>제 5 절</b></p> <p style="text-align: center;"><b>건설종합계획 관리</b></p>
<p><b>Điều 32.</b> Công bố quy hoạch xây dựng</p> <p>1. Trong quá trình lập quy hoạch chi tiết xây dựng phải lấy ý kiến của các</p>	<p><b>제32조 건설종합계획 공포</b></p> <p>1. 건설세부종합계획을 수립하는 과정에서 건설종합계획 종류에 따라 관련이 있는 각 조직, 개인의 의견을 수렴하여야 한다.</p>



tổ chức, cá nhân liên quan theo nhiệm vụ của từng loại quy hoạch xây dựng.

2. Trong thời hạn ba mươi ngày làm việc, kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng, Ủy ban nhân dân các cấp phải công bố rộng rãi quy hoạch chi tiết xây dựng trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý để tổ chức, cá nhân trong khu vực quy hoạch biết, kiểm tra và thực hiện. Đối với việc công bố quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch chung xây dựng do người có thẩm quyền phê duyệt quyết định về nội dung công bố.

3. Căn cứ quy hoạch xây dựng được duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo thực hiện:

a) Cắm mốc chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng trên thực địa;

b) Xác định trên thực địa khu vực cấm xây dựng.

4. Người có trách nhiệm công bố quy hoạch xây dựng phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc không thực hiện hoặc thực hiện chậm việc công bố quy hoạch gây thiệt hại về kinh tế khi phải giải phóng mặt bằng để đầu tư xây dựng công trình.

5. Đối với quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt, trong thời hạn ba năm kể từ ngày công bố mà chưa thực hiện hoặc thực hiện không đạt yêu cầu của quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt, thì người có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng phải có trách nhiệm áp dụng các biện pháp khắc phục và thông báo cho tổ chức,

2. Quan할권을 가진 국가 기관으로부터 건설종합계획을 승인 받은 날로부터 근무일수 30 일 안에 각급 인민위원회는 구역 내 조직, 개인들이 알 수 있도록 공포해야 한다. 검사를 실현한다. 지역건설종합계획, 건설일반종합계획 공포에 대해서는 공포 내용에 관해 결정, 승인권을 가진 사람이 공포한다.

3. 승인을 받은 건설종합계획에 근거하여 성급 인민위원회가 실현을 지도할 책임이 있다.

a) 실제 토지상에 건설경계표시 판을 부착한다.

b) 실제 토지상에 건설 금지구역을 확정한다.

4. 건설종합계획 공포 책임이 있는 사람이 종합계획을 공포하지 아니하였거나 또는 늦게 공포하여 경제적으로 손해가 발생한 것에 관해 법적 책임을 부담하여야 하며 공정 건설 투자를 하도록 부지를 철거하여야 한다.

5. 승인을 받은 건설세부종합계획에 대해, 공포한 날로부터 3년 안에 실현을 하지 아니하였거나 또는 승인 받은 건설세부종합계획의 요구를 달성하지 못하면 건설세부종합계획 승인권을 가진 사람이 극복할 방법을 적용하고 계획 구역 내 조직, 개인이 알도록 통보할 책임이 있다. 건설세부종합계획이 실현될 수가 없는 경우 본조항 규정에 따라 조정 혹은 취소를 하고 다시 공포하여야 한다.

<p>cá nhân trong khu vực quy hoạch biết. Trường hợp quy hoạch chi tiết xây dựng không thể thực hiện được thì phải điều chỉnh hoặc huỷ bỏ và công bố lại theo quy định tại khoản 2 Điều này.</p>	
<p><b>Điều 33.</b> Cung cấp thông tin về quy hoạch xây dựng</p> <p>1. Cơ quan quản lý về xây dựng các cấp chịu trách nhiệm cung cấp thông tin, chứng chỉ quy hoạch xây dựng cho các chủ đầu tư xây dựng công trình khi có nhu cầu đầu tư xây dựng trong phạm vi được phân cấp quản lý.</p> <p>2. Việc cung cấp thông tin được thực hiện dưới các hình thức sau đây:</p> <p>a) Công khai đồ án quy hoạch xây dựng bao gồm: sơ đồ, mô hình, bản vẽ quy hoạch xây dựng;</p> <p>b) Giải thích quy hoạch xây dựng;</p> <p>c) Cung cấp chứng chỉ quy hoạch xây dựng.</p> <p>3. Chứng chỉ quy hoạch xây dựng bao gồm các thông tin về sử dụng đất; các quy định về hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, về kiến trúc, về an toàn phòng, chống cháy, nổ; bảo vệ môi trường và các quy định khác theo quy hoạch chi tiết xây dựng.</p>	<p><b>제33조 건설종합계획에 관한 정보제공</b></p> <p>1. 각급 건설에 관한 관리기관은 관리분권 범위 내에서 공정투자수요가 있을 때에 공정건설투자주에게 정보, 건설종합기본계획증서 제공의 책임이 있다.</p> <p>2. 정보제공은 다음 각 형식 하에 실현한다.</p> <p>a) 건설종합계획 도안 공개는 건설종합계획 약도, 모형, 설계도를 포함한다.</p> <p>b) 건설종합계획 설명</p> <p>c) 건설종합계획 증서 제공</p> <p>3. 건설종합계획 증서에는 토지사용에 관한 정보, 기술인프라 공정 체계, 건축, 방화 예방 안전에 관한 각 규정, 환경보호 및 건설세부종합계획에 따른 기타 규정을 포함한다.</p>
<p><b>Điều 34.</b> Nội dung quản lý quy hoạch xây dựng</p> <p>1. Quản lý quy hoạch xây dựng bao gồm những nội dung chính sau đây:</p> <p>a) Ban hành các quy định về quy hoạch, kiến trúc, các chính sách thu hút đầu tư xây dựng theo thẩm quyền;</p> <p>b) Quản lý việc xây dựng công trình theo quy hoạch xây dựng;</p> <p>c) Quản lý các mốc giới ngoài thực</p>	<p><b>제34조 건설종합계획 관리 내용</b></p> <p>1. 건설종합계획 관리는 다음 주요 내용을 포함한다.</p> <p>a) 관할권에 따라 종합계획, 건축, 건설투자 유치정책에 관한 각 규정 공포</p> <p>b) 건설종합계획에 따라 공정 건설 관리</p> <p>c) 실제 토지 외부 경제표시판 관리</p> <p>d) 도시 각 기술인프라 공정을 체계적으로 건설관리</p> <p>e) 불법 건설, 허가서를 위반한 건설, 건설</p>

<p>địa;</p> <p>d) Quản lý việc xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;</p> <p>đ) Đình chỉ xây dựng, xử phạt hành chính, cưỡng chế phá dỡ những công trình xây dựng trái phép, xây dựng sai giấy phép, xây dựng không tuân theo quy hoạch xây dựng.</p> <p>2. Người có thẩm quyền quản lý quy hoạch xây dựng theo phân cấp phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về những công việc quản lý được giao và phải bồi thường thiệt hại do các quyết định không kịp thời, trái với thẩm quyền gây thiệt hại cho Nhà nước, nhân dân.</p>	<p>종합계획을 준수하지 아니한 건설에 대해 건설정지, 행정처리, 공정 강제 파괴</p> <p>2. 본권에 따라 건설종합계획 관리관할권을 가진 사람은 부여받은 관리업무에 관해 법적 책임을 부담하여야 하며 적시에 결정을 하지 못하고, 관할권을 위반하여 국가, 인민에게 손해가 생기면 배상하여야 한다.</p>
<p><b>CHƯƠNG III</b></p> <p><b>DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH</b></p>	<p><b>제 3 장</b></p> <p><b>시설건설투자사업계획</b></p>
<p><b>Điều 35.</b> Dự án đầu tư xây dựng công trình</p> <p>1. Khi đầu tư xây dựng công trình, chủ đầu tư xây dựng công trình phải lập dự án để xem xét, đánh giá hiệu quả về kinh tế - xã hội của dự án, trừ các trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 5 Điều này. Việc lập dự án đầu tư xây dựng công trình phải tuân theo quy định của Luật này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.</p> <p>2. Dự án đầu tư xây dựng công trình được phân loại theo quy mô, tính chất và nguồn vốn đầu tư. Nội dung của dự án đầu tư xây dựng công trình được lập phù hợp với yêu cầu của từng loại dự án.</p> <p>3. Những công trình xây dựng sau đây chỉ cần lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật:</p>	<p><b>제35조 공정 건설 투자 프로젝트</b></p> <p>1. 공정 건설 투자 시, 공정 건설 투자주는 본조 3항과 5항에 규정된 경우를 제외하고 프로젝트의 경제-사회에 관한 효과를 검토, 평가를 하기위해 프로젝트를 수립해야 한다. 공정 건설프로젝트 수립은 본법의 규정 및 관련 법률의 기타 각 규정을 준수하여야 한다.</p> <p>2. 공정 건설투자 프로젝트는 규모, 성격 및 투자 재원에 따라 분류된다. 공정 건설투자 프로젝트의 내용은 각 프로젝트의 요구에 부합되게 작성한다.</p> <p>3. 다음 건설 공정은 경제-기술 보고만 작성한다.</p> <p>a) 종교 목적에 사용하는 공정</p> <p>b) 규모가 작은 건설 공정 및 정부가 규정한 기타 공정</p> <p>4. 본조 3항에 규정된 건설 공정의 경제-기술 보고 내용은 투자 필요성, 공정 건설목표, 건설 장소, 규모, 용적률, 공정급, 공정 건설 경비</p>

<p>a) Công trình sử dụng cho mục đích tôn giáo;</p> <p>b) Công trình xây dựng quy mô nhỏ và các công trình khác do Chính phủ quy định.</p> <p>4. Nội dung báo cáo kinh tế - kỹ thuật của công trình xây dựng quy định tại khoản 3 Điều này bao gồm sự cần thiết đầu tư, mục tiêu xây dựng công trình; địa điểm xây dựng; quy mô, công suất; cấp công trình; nguồn kinh phí xây dựng công trình; thời hạn xây dựng; hiệu quả công trình; phòng, chống cháy, nổ; bản vẽ thiết kế thi công và dự toán công trình.</p> <p>5. Khi đầu tư xây dựng nhà ở riêng lẻ thì chủ đầu tư xây dựng công trình không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình và báo cáo kinh tế - kỹ thuật mà chỉ cần lập hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng, trừ những công trình được quy định tại điểm d khoản 1 Điều 62 của Luật này.</p>	<p>재원, 건설시한, 공정 효과, 화재, 폭발 예방, 시공설계, 설계도 및 공정 예산을 포함한다.</p> <p>5. 개인 단독주택 건설투자 시에 공정 건설투자주는 공정 건설투자 프로젝트를 수립하지 않고 경제-기술 보고도 하지 아니한다. 본법 62조 1항 d호에서 결정된 공정을 제외하고 단지 건설허가서 발급 신청서류만 작성한다.</p>
<p><b>Điều 36.</b> Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng công trình</p> <p>1. Dự án đầu tư xây dựng công trình phải bảo đảm các yêu cầu chủ yếu sau đây:</p> <p>a) Phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch phát triển ngành và quy hoạch xây dựng;</p> <p>b) Có phương án thiết kế và phương án công nghệ phù hợp;</p> <p>c) An toàn trong xây dựng, vận hành, khai thác, sử dụng công trình, an toàn phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường;</p> <p>d) Bảo đảm hiệu quả kinh tế - xã hội</p>	<p><b>제36조</b> 공정 건설 투자 프로젝트에 대한 요구</p> <p>1. 공정 건설 투자 프로젝트는 다음 주요 요구를 보장하여야 한다.</p> <p>a) 경제-사회 개발 종합계획, 분야 개발종합계획 및 건설종합계획에 부합한다.</p> <p>b) 부합되는 설계방안 및 기술방안이 있다.</p> <p>c) 공정 건설, 운영, 개발, 사용, 화재, 폭발 예방 및 환경보호</p> <p>d) 프로젝트의 경제-사회적 효과를 보장</p> <p>2. 규모가 큰 건설 공정에 대해, 프로젝트를 작성하기 전에 공정 건설투자주는 관할권을 가진 기관으로부터 투자허가서를 발급받기 위해 공정 건설 투자보고서를 작성해야 한다. 공정 건설 투자보고서의 주요내용에는 투자 필요성, 예상하는 투자 규모, 투자</p>

<p>của dự án.</p> <p>2. Đối với những công trình xây dựng có quy mô lớn, trước khi lập dự án chủ đầu tư xây dựng công trình phải lập báo cáo đầu tư xây dựng công trình để trình cấp có thẩm quyền cho phép đầu tư.</p> <p>Nội dung chủ yếu của báo cáo đầu tư xây dựng công trình bao gồm sự cần thiết đầu tư, dự kiến quy mô đầu tư, hình thức đầu tư; phân tích, lựa chọn sơ bộ về công nghệ, xác định sơ bộ tổng mức đầu tư, phương án huy động các nguồn vốn, khả năng hoàn vốn và trả nợ; tính toán sơ bộ hiệu quả đầu tư về mặt kinh tế - xã hội của dự án.</p> <p>3. Đối với dự án đầu tư xây dựng công trình có sử dụng vốn nhà nước, ngoài việc phải bảo đảm các yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều này việc xác định chi phí xây dựng phải phù hợp với các định mức, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật do cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về xây dựng ban hành và hướng dẫn áp dụng. Đối với dự án đầu tư xây dựng công trình có sử dụng vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA) thì phải bảo đảm kịp thời vốn đối ứng.</p>	<p>hình thức, 기술선택에 관한 분석, 총투자자본, 각 재원 동원방안, 자금회수 및 부채 상환 가능성, 프로젝트의 경제-사회면에 관한 투자 효과 확정을 포함한다.</p> <p>3. 국가 자금을 사용하는 공정 건설투자프로젝트에 대해서는 본조항에 규정한 각 요구 보장 외에, 건설에 관한 관할권을 가진 국가 관리기관이 공포하고 적용을 안내한 경제-기술 지표, 규정된 수준에 부합해야 한다, 공적개발원조(ODA) 자금을 사용하는 공정 건설투자프로젝트에 대해서는 대응자본을 적시에 보장하여야 한다.</p>
<p><b>Điều 37.</b> Nội dung dự án đầu tư xây dựng công trình</p> <p>Nội dung dự án đầu tư xây dựng công trình bao gồm:</p> <p>1. Phần thuyết minh được lập tùy theo loại dự án đầu tư xây dựng công trình, bao gồm các nội dung chủ yếu sau: mục tiêu, địa điểm, quy mô, công suất, công nghệ, các giải pháp kinh tế</p>	<p><b>제37조 공정 건설 투자 프로젝트 내용</b></p> <p>공정 건설 투자 프로젝트 내용은 다음을 포함한다.</p> <p>1. 설명부분은 공정 건설 투자 프로젝트 종류에 따라 작성하며 다음 주요내용을 포함한다. 목표, 장소, 규모, 용적률, 기술, 경제-기술 해결방법, 재원 및 총투자 자본, 투자주 및 프로젝트 관리형식, 투자형식, 시한, 효과, 화재, 폭발 예방, 환경 영향 평가</p>

<p>- kỹ thuật, nguồn vốn và tổng mức đầu tư, chủ đầu tư và hình thức quản lý dự án, hình thức đầu tư, thời gian, hiệu quả, phòng, chống cháy, nổ, đánh giá tác động môi trường;</p> <p>2. Phần thiết kế cơ sở được lập phải phù hợp với từng dự án đầu tư xây dựng công trình, bao gồm thuyết minh và các bản vẽ thể hiện được các giải pháp về kiến trúc; kích thước, kết cấu chính; mặt bằng, mặt cắt, mặt đứng; các giải pháp kỹ thuật, giải pháp về xây dựng; công nghệ, trang thiết bị công trình, chủng loại vật liệu xây dựng chủ yếu được sử dụng để xây dựng công trình.</p>	<p>2. 기초 설계 부분은 개별 공정 건설 투자 프로젝트에 부합해야 하며 건축, 척도, 주요 구조, 평면, 단면, 정면에 관한 설명 및 해결방법을 나타낸 설계도, 건설에 관한 기술 해법, 공정 기술, 장비, 공정 건설에 사용되는 주요 건설자재 종류를 포함한다.</p>
<p><b>Điều 38.</b> Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân lập dự án đầu tư xây dựng công trình</p> <p>1. Tổ chức lập dự án đầu tư xây dựng công trình phải đáp ứng các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Có đăng ký hoạt động lập dự án đầu tư xây dựng công trình;</p> <p>b) Có điều kiện năng lực hoạt động xây dựng phù hợp với công việc lập dự án đầu tư xây dựng công trình;</p> <p>c) Có người đủ năng lực hành nghề lập dự án đầu tư xây dựng công trình phù hợp với yêu cầu của dự án đầu tư xây dựng công trình để đảm nhận chức danh chủ nhiệm lập dự án; cá nhân tham gia lập dự án phải có năng lực hành nghề phù hợp với từng loại dự án đầu tư xây dựng công trình.</p> <p>2. Cá nhân hành nghề độc lập lập dự án đầu tư xây dựng công trình phải đáp ứng các điều kiện sau đây:</p>	<p><b>제38조 공정 건설 투자 프로젝트를 수립하는 조직, 개인에 대한 조건</b></p> <p>1. 공정 건설 투자 프로젝트를 수립하는 조직은 다음 각 조건을 갖추어야 한다.</p> <p>a) 공정 건설 투자 프로젝트 수립 활동을 등록하였을 것</p> <p>b) 공정 건설 투자 프로젝트 수립에 부합하는 건설 활동 능력조건이 있을 것</p> <p>c) 프로젝트를 수립하는 주임 직능을 담당하기 위한 공정 건설 투자 프로젝트의 요구에 부합되는 공정 건설 투자 프로젝트를 수립할 수 있는 충분한 능력을 소지한 사람이 있을 것.</p> <p>2. 공정 건설 투자 프로젝트를 독립적으로 영위하는 개인은 다음 각 조건을 갖추어야 한다.</p> <p>a) 공정 건설 투자 프로젝트 수립 활동을 등록하였을 것</p> <p>b) 공정 건설 투자 프로젝트를 수립할 수 있는 직업 영위 능력이 있을 것.</p> <p>정부는 독립적으로 영위하는 개인의 공정 건설 투자 프로젝트 수립 활동 범</p>

<p>a) Có đăng ký hoạt động lập dự án đầu tư xây dựng công trình;</p> <p>b) Có năng lực hành nghề lập dự án đầu tư xây dựng công trình.</p> <p>Chính phủ quy định phạm vi hoạt động lập dự án đầu tư xây dựng công trình của cá nhân hành nghề độc lập.</p>	<p>위를 규정한다.</p>
<p><b>Điều 39.</b> Thẩm định, quyết định đầu tư dự án đầu tư xây dựng công trình</p> <p>1. Dự án đầu tư xây dựng công trình trước khi quyết định đầu tư phải được thẩm định theo quy định của Chính phủ.</p> <p>2. Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư các dự án đầu tư xây dựng công trình quan trọng quốc gia sau khi được Quốc hội thông qua chủ trương đầu tư. Chính phủ quy định thẩm quyền quyết định đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng công trình còn lại.</p> <p>3. Tổ chức, cá nhân thẩm định dự án đầu tư xây dựng công trình phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định của mình. Người quyết định đầu tư xây dựng công trình phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các quyết định của mình.</p>	<p><b>제39조 공정 건설 투자 프로젝트 심사, 결정</b></p> <p>1. 공정 건설 투자 프로젝트는 투자를 결정하기 전에 정부의 규정에 따라 심사를 받아야 한다.</p> <p>2. 국가의 중요한 공정 건설 투자 프로젝트는 국회에서 투자 주장이 통과한 후에 정부수상이 투자를 결정한다.</p> <p>3. 공정 건설 투자 프로젝트를 심사하는 조직, 개인은 자신의 심사 결과에 관해 법적 책임을 부담하여야 한다. 공정 건설 투자를 결정한 사람은 자신의 결정에 관해 법적 책임을 부담하여야 한다.</p>
<p><b>Điều 40.</b> Điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình</p> <p>1. Dự án đầu tư xây dựng công trình đã được phê duyệt được điều chỉnh khi có một trong các trường hợp sau đây:</p> <p>a) Do thiên tai, dịch họa hoặc các yếu tố bất khả kháng;</p> <p>b) Xuất hiện các yếu tố đem lại hiệu quả cao hơn;</p> <p>c) Khi quy hoạch xây dựng thay đổi.</p>	<p><b>제40조 공정 건설 투자 프로젝트 조정</b></p> <p>1. 승인을 받은 공정 건설 투자 프로젝트는 다음 각 호 중 하나가 있는 경우에 조정된다.</p> <p>a) 천재, 전염병 혹은 불가항력 요소</p> <p>b) 보다 높은 효과를 얻을 수 있는 요소 출현</p> <p>c) 건설 종합 계획 변경 시</p> <p>2. 공정 건설 투자 프로젝트의 조정 내용은 투자 결정을 한 사람으로부터 허가를 받아야 하며 재심사를 받아야 한다. 공정 건설 투자 프로젝트 조정을 결정한 사람은 자신</p>

<p>2. Nội dung điều chỉnh của dự án đầu tư xây dựng công trình phải được người quyết định đầu tư cho phép và phải được thẩm định lại. Người quyết định điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về quyết định của mình.</p>	<p>의 결정에 관해 법적 책임을 부담하여야 한다.</p>
<p><b>Điều 41.</b> Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư xây dựng công trình trong việc lập dự án đầu tư xây dựng công trình</p> <p>1. Chủ đầu tư xây dựng công trình trong việc lập dự án đầu tư xây dựng công trình có các quyền sau đây:</p> <p>a) Được tự thực hiện lập dự án đầu tư xây dựng công trình khi có đủ điều kiện năng lực lập dự án đầu tư xây dựng công trình;</p> <p>b) Đàm phán, ký kết, giám sát thực hiện hợp đồng;</p> <p>c) Yêu cầu các tổ chức có liên quan cung cấp thông tin, tài liệu phục vụ cho việc lập dự án đầu tư xây dựng công trình;</p> <p>d) Đình chỉ thực hiện hoặc chấm dứt hợp đồng khi nhà thầu tư vấn lập dự án vi phạm hợp đồng;</p> <p>đ) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.</p> <p>2. Chủ đầu tư xây dựng công trình trong việc lập dự án đầu tư xây dựng công trình có các nghĩa vụ sau đây:</p> <p>a) Thuê tư vấn lập dự án trong trường hợp không có đủ điều kiện năng lực lập dự án đầu tư xây dựng công trình để tự thực hiện;</p> <p>b) Xác định nội dung nhiệm vụ của dự án đầu tư xây dựng công trình;</p>	<p><b>제41조</b> 공정 건설 투자 프로젝트 수립에서 공정 건설 투자자의 권리 및 의무</p> <p>1. 공정 건설 투자자는 공정 건설 투자 프로젝트 수립에서 다음 각 권리가 있다.</p> <p>a) 공정 건설 투자 프로젝트 수립 능력조건을 충분히 가진 때 공정 건설 투자 프로젝트를 스스로 수립한다.</p> <p>b) 계약을 협상, 체결하고 계약 실현을 감독한다.</p> <p>c) 관련 조직에 공정 건설 투자 프로젝트 수립을 위한 정보, 자료 제공을 요구한다.</p> <p>d) 프로젝트 수립 자문계약자가 계약을 위반한 때 계약 실현을 정지 혹은 종료한다.</p> <p>e) 법률 규정에 따른 기타 권리</p> <p>2. 공정 건설 투자자는 공정 건설 투자 프로젝트 수립에서 다음 각 의무가 있다.</p> <p>a) 공정 건설 투자 프로젝트 수립 능력 조건을 충분히 구비하지 못한 경우 실현하기 위해 프로젝트 수립 자문인을 고용한다.</p> <p>b) 공정 건설 투자 프로젝트의 임무 내용을 확정한다.</p> <p>c) 공정 건설 투자 프로젝트를 수립하는 자문인에게 공정 건설 투자 프로젝트에 관련된 정보, 자료를 제공한다.</p> <p>d) 관할권에 따라 공정 건설 투자 프로젝트를 점검, 심사, 승인하거나 혹은 심사, 승인을 받기 위해 관할권을 가진 급에 제출한다.</p> <p>e) 약속한 계약을 올바르게 실현한다.</p>







<p>đầu tư và nhà thầu có thể tham khảo các quy định tại khoản 2 Điều này để ký kết hợp đồng.</p>	
<p><b>Điều 44.</b> Quyền và nghĩa vụ của người quyết định đầu tư xây dựng công trình</p> <p>1. Người quyết định đầu tư xây dựng công trình có các quyền sau đây:</p> <p>a) Không phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình khi không đáp ứng mục tiêu và hiệu quả;</p> <p>b) Đình chỉ thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình đã được phê duyệt hoặc đang triển khai thực hiện khi thấy cần thiết;</p> <p>c) Thay đổi, điều chỉnh mục tiêu, nội dung của dự án đầu tư xây dựng công trình;</p> <p>d) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.</p> <p>2. Người quyết định đầu tư xây dựng công trình có các nghĩa vụ sau đây:</p> <p>a) Tổ chức thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình;</p> <p>b) Kiểm tra việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình;</p> <p>c) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung trong quyết định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình, quyết định đình chỉ thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình và các quyết định khác thuộc thẩm quyền của mình;</p> <p>d) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.</p>	<p><b>Điều 44</b> <b>Quyền và nghĩa vụ của người quyết định đầu tư xây dựng công trình</b></p> <p>1. Người quyết định đầu tư xây dựng công trình có các quyền sau đây:</p> <p>a) Không phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình khi không đáp ứng mục tiêu và hiệu quả;</p> <p>b) Đình chỉ thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình đã được phê duyệt hoặc đang triển khai thực hiện khi thấy cần thiết;</p> <p>c) Thay đổi, điều chỉnh mục tiêu, nội dung của dự án đầu tư xây dựng công trình;</p> <p>d) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.</p> <p>2. Người quyết định đầu tư xây dựng công trình có các nghĩa vụ sau đây:</p> <p>a) Tổ chức thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình;</p> <p>b) Kiểm tra việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình;</p> <p>c) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung trong quyết định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình, quyết định đình chỉ thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình và các quyết định khác thuộc thẩm quyền của mình;</p> <p>d) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.</p>
<p><b>Điều 45.</b> Nội dung, hình thức quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình</p> <p>1. Nội dung quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình bao gồm quản lý chất</p>	<p><b>Điều 45</b> <b>Nội dung, hình thức quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình</b></p> <p>1. Nội dung quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình bao gồm quản lý chất</p>

<p>lượng, khối lượng, tiến độ, an toàn lao động và môi trường xây dựng.</p> <p>2. Căn cứ điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân, người quyết định đầu tư, chủ đầu tư xây dựng công trình quyết định lựa chọn một trong các hình thức quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình sau đây:</p> <p>a) Chủ đầu tư xây dựng công trình thuê tổ chức tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;</p> <p>b) Chủ đầu tư xây dựng công trình trực tiếp quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.</p> <p>3. Khi áp dụng hình thức chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình quy định tại điểm b khoản 2 Điều này, trường hợp chủ đầu tư xây dựng công trình thành lập Ban quản lý dự án thì Ban quản lý dự án phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và chủ đầu tư xây dựng công trình theo nhiệm vụ, quyền hạn mà Ban quản lý dự án được giao.</p> <p>4. Chính phủ quy định cụ thể về nội dung và hình thức quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.</p>	<p>포함한다.</p> <p>2. 조직, 개인의 능력 조건에 근거하여 투자 결정자, 공정 건설 투자주는 다음 공정 건설 투자 프로젝트 관리 형식 중에서 하나 선택을 결정한다.</p> <p>a) 공정 건설 투자주가 공정 건설 투자관리 자문조직을 고용한다.</p> <p>b) 공정 건설 투자주가 공정 건설 투자 프로젝트를 직접 관리한다.</p> <p>3. 본조 2항 b호에 규정한 투자주가 공정 건설 투자 프로젝트를 직접 관리하는 형식을 적용할 때 공정 건설 투자주가 프로젝트 관리반을 설립하는 경우 프로젝트 관리반은 부여받은 임무, 권한에 따라 법적 책임과 건설투자주에 대한 책임을 부담하여야 한다.</p> <p>4. 정부가 공정 건설 투자 프로젝트를 관리하는 조직, 개인의 능력조건에 관해 구체적으로 규정한다.</p>
<p style="text-align: center;"><b>CHƯƠNG IV</b> <b>KHẢO SÁT, THIẾT KẾ XÂY DỰNG</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>제 4 장</b> <b>건설 조사 및 설계</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>MỤC 1</b> <b>KHẢO SÁT XÂY DỰNG</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>제 1 절</b> <b>건설 조사</b></p>
<p><b>Điều 46.</b> Khảo sát xây dựng</p> <p>1. Khảo sát xây dựng gồm khảo sát địa hình, khảo sát địa chất công trình, khảo sát địa chất thủy văn, khảo sát hiện trạng công trình và các công việc</p>	<p><b>제46조 건설 조사(construction survey)</b></p> <p>1. 건설조사는 지형조사, 공정 지질조사, 지질학조사, 공정 실태조사 및 건설 활동에 위한 기타 조사를 포함한다.</p> <p>2. 건설조사는 승인을 받은 조사임무에 따라</p>

<p>khảo sát khác phục vụ cho hoạt động xây dựng.</p> <p>2. Khảo sát xây dựng chỉ được tiến hành theo nhiệm vụ khảo sát đã được phê duyệt.</p>	<p>서만 진행한다.</p>
<p><b>Điều 47.</b> Yêu cầu đối với khảo sát xây dựng</p> <p>Khảo sát xây dựng phải bảo đảm các yêu cầu sau đây:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nhiệm vụ khảo sát phải phù hợp với yêu cầu từng loại công việc, từng bước thiết kế;</li> <li>2. Bảo đảm tính trung thực, khách quan, phản ánh đúng thực tế;</li> <li>3. Khối lượng, nội dung, yêu cầu kỹ thuật đối với khảo sát xây dựng phải phù hợp với nhiệm vụ khảo sát, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng;</li> <li>4. Đối với khảo sát địa chất công trình, ngoài các yêu cầu tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này còn phải xác định độ xâm thực, mức độ dao động của mực nước ngầm theo mùa để đề xuất các biện pháp phòng, chống thích hợp. Đối với những công trình quy mô lớn, công trình quan trọng phải có khảo sát quan trắc các tác động của môi trường đến công trình trong quá trình xây dựng và sử dụng;</li> <li>5. Kết quả khảo sát phải được đánh giá, nghiệm thu theo quy định của pháp luật.</li> </ol>	<p><b>제47조 건설 조사에 대한 요구</b></p> <p>건설조사는 다음 각 요구를 보장해야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 조사 임무는 개별 사업 종류, 개별 설계 요구에 부합해야 한다.</li> <li>2. 객관, 성실성을 보장하고 실체를 올바르게 반영해야 한다.</li> <li>3. 건설조사에 대한 분량, 내용, 기술요구는 건설기준, 표준 조사 임무와 부합해야 한다.</li> <li>4. 공정 지질조사에 대해서는 본조1, 2항 및 3항에 규정한 각 요구 이외에 적합한 대응, 예상방법을 제출하기 위해 계절에 따른 지하수의 침식도, 파동, 정도를 확정해야 한다. 규모가 큰 공정, 중요한 공정에 대해서는 건설 및 사용 과정에서 공정에 대한 환경의 각 영향을 관측 조사해야 한다.</li> <li>5. 조사 결과는 법률 규정에 따라 평가, 점검해야 한다.</li> </ol>
<p><b>Điều 48.</b> Nội dung báo cáo kết quả khảo sát xây dựng</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Báo cáo kết quả khảo sát xây dựng bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Cơ sở, quy trình và phương pháp khảo sát;</li> </ol> </li> </ol>	<p><b>제48조 건설 조사 결과 보고 내용</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 건설 조사보고서는 다음 주요 내용을 포함한다. <ol style="list-style-type: none"> <li>a) 조사 규칙, 진행 및 방법</li> <li>b) 데이터 분석, 조사결과 평가</li> <li>c) 조사 결과에 관한 결론, 건의</li> </ol> </li> <li>2. 건설부가 건설조사 보고내용을 구체적으로</li> </ol>

<p>b) Phân tích số liệu, đánh giá, kết quả khảo sát;</p> <p>c) Kết luận về kết quả khảo sát, kiến nghị.</p> <p>2. Bộ Xây dựng quy định cụ thể nội dung báo cáo khảo sát xây dựng.</p>	<p>규정한다.</p>
<p><b>Điều 49.</b> Điều kiện đối với tổ chức thực hiện khảo sát xây dựng</p> <p>1. Tổ chức thực hiện khảo sát xây dựng phải đáp ứng các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Có đăng ký hoạt động khảo sát xây dựng;</p> <p>b) Có đủ năng lực khảo sát xây dựng;</p> <p>c) Mỗi nhiệm vụ khảo sát xây dựng phải có Chủ nhiệm khảo sát xây dựng có đủ năng lực hành nghề khảo sát xây dựng và có chứng chỉ hành nghề phù hợp. Chủ nhiệm khảo sát xây dựng do nhà thầu khảo sát xây dựng chỉ định. Các cá nhân tham gia từng công việc khảo sát xây dựng phải có chuyên môn phù hợp với công việc được giao;</p> <p>d) Máy móc, thiết bị phục vụ khảo sát xây dựng phải đáp ứng yêu cầu về chất lượng, bảo đảm an toàn cho công tác khảo sát và bảo vệ môi trường.</p> <p>2. Phòng thí nghiệm phục vụ khảo sát xây dựng phải đủ tiêu chuẩn theo quy định và được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về xây dựng công nhận.</p>	<p><b>제49조 건설조사 실현조직에 대한 조건</b></p> <p>1. 건설조사를 실현하는 조직은 다음 각 조건을 충족시켜야 한다.</p> <p>a) 건설조사 활동을 등록했다.</p> <p>b) 건설조사 능력이 충분히 있다.</p> <p>c) 각 건설조사 임무는 건설조사업을 충분히 영위할 수 있는 능력이 있고 부합하는 직업증명서를 소지한 건설조사 주임을 두어야 한다. 건설조사 주임은 건설조사 계약자가 지정한다. 각 건설조사에 참가하는 각 개인은 부여받은 공정에 부합하는 전문자격이 있어야 한다.</p> <p>d) 건설조사에 사용하는 기계, 설비는 품질에 관한 요구를 충족시키고 건설조사사업 안전을 보장하고 환경을 보호해야 한다.</p> <p>2. 건설 조사를 위한 실험실은 규정에 따른 표준을 충분히 갖추고 건설에 관한 관할권을 가진 국가 관리기관으로부터 공인을 받아야 한다.</p>
<p><b>Điều 50.</b> Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư xây dựng công trình trong việc khảo sát xây dựng</p> <p>1. Chủ đầu tư xây dựng công trình trong việc khảo sát xây dựng có</p>	<p><b>제50조 건설조사에서 공정 건설 투자주의 권리 및 의무</b></p> <p>1. 공정 건설투자자는 건설조사에서 다음 각 권리가 있다.</p> <p>a) 건설조사 능력을 충분히 갖춘 때 스스로</p>

các quyền sau đây:

- a) Được tự thực hiện khi có đủ điều kiện năng lực khảo sát xây dựng;
- b) Đàm phán, ký kết, giám sát thực hiện hợp đồng;
- c) Điều chỉnh nhiệm vụ khảo sát theo yêu cầu hợp lý của nhà thiết kế;
- d) Đình chỉ thực hiện hoặc chấm dứt hợp đồng theo quy định của pháp luật;
- đ) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Chủ đầu tư xây dựng công trình trong việc khảo sát xây dựng có các nghĩa vụ sau đây:

- a) Phê duyệt nhiệm vụ khảo sát do nhà thiết kế hoặc do nhà thầu khảo sát lập và giao nhiệm vụ khảo sát cho nhà thầu khảo sát xây dựng;
- b) Lựa chọn nhà thầu khảo sát xây dựng trong trường hợp không đủ điều kiện năng lực khảo sát xây dựng để tự thực hiện;
- c) Cung cấp cho nhà thầu khảo sát xây dựng các thông tin, tài liệu có liên quan đến công tác khảo sát;
- d) Xác định phạm vi khảo sát và bảo đảm điều kiện cho nhà thầu khảo sát xây dựng thực hiện hợp đồng;
- đ) Thực hiện theo đúng hợp đồng đã ký kết;
- e) Tổ chức nghiệm thu và lưu trữ kết quả khảo sát;
- g) Bồi thường thiệt hại khi cung cấp thông tin, tài liệu không phù hợp, xác định sai nhiệm vụ khảo sát và các hành vi vi phạm khác gây thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- h) Các nghĩa vụ khác theo quy định

kiến thiết xây dựng.

- b) Hiệp thương, 체결하고 계약 실현을 감독한다.
  - c) 설계자의 합리적인 요구에 따라 조사 임무를 조정한다.
  - d) 법률 규정에 따라 계약 실현을 정지, 혹은 종료한다.
  - e) 법률 규정에 따른 기타 권리
2. 공정 건설투자자는 건설조사에서 다음 각 의무가 있다:
- a) 설계자가 혹은 조사계약자가 작성한 조사 임무를 승인하고 건설조사 계약자에게 조사 임무를 부여한다.
  - b) 건설 조사 능력 조건이 충분하지 않은 경우 조사를 실현하기 위해 건설 조사 계약자를 선정한다.
  - c) 건설조사 계약자에게 조사사업에 관련된 정보, 자료를 제공한다.
  - d) 조사 범위를 확정하고 건설조사 계약자에게 계약을 실현할 수 있는 조건을 보장한다.
  - e) 체결한 올바른 계약에 따라 실현한다.
  - f) 조사 결과를 점검하고 보존한다.
  - g) 부합하지 않는 정보, 자료를 제공하고 조사 임무를 잘못 확정하고 자신의 과실을 인해 손해를 야기한 기타 위반행위를 할 때에 손해를 배상한다.
  - h) 법률 규정에 따른 기타 의무

của pháp luật.	
<p><b>Điều 51.</b> Quyền và nghĩa vụ của nhà thầu khảo sát xây dựng</p> <p>1. Nhà thầu khảo sát xây dựng có các quyền sau đây:</p> <p>a) Yêu cầu chủ đầu tư cung cấp số liệu, thông tin liên quan đến nhiệm vụ khảo sát;</p> <p>b) Từ chối thực hiện các yêu cầu ngoài nhiệm vụ khảo sát;</p> <p>c) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.</p> <p>2. Nhà thầu khảo sát xây dựng có các nghĩa vụ sau đây:</p> <p>a) Chỉ được ký kết hợp đồng thực hiện các công việc khảo sát phù hợp với điều kiện năng lực hoạt động và thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết;</p> <p>b) Thực hiện đúng nhiệm vụ khảo sát được giao, bảo đảm chất lượng và chịu trách nhiệm về kết quả khảo sát;</p> <p>c) Đề xuất, bổ sung nhiệm vụ khảo sát khi phát hiện các yếu tố ảnh hưởng trực tiếp đến giải pháp thiết kế;</p> <p>d) Bảo vệ môi trường trong khu vực khảo sát;</p> <p>đ) Mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp;</p> <p>e) Bồi thường thiệt hại khi thực hiện không đúng nhiệm vụ khảo sát, phát sinh khối lượng do việc khảo sát sai thực tế, sử dụng các thông tin, tài liệu, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng không phù hợp và các hành vi vi phạm khác gây thiệt hại do lỗi của mình gây ra;</p> <p>g) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.</p>	<p><b>제51조 건설조사 계약자의 권리 및 의무</b></p> <p>1. 건설조사 계약자는 다음 각 권리가 있다.</p> <p>a) 투자자에게 조사임무에 관련된 데이터 자료 제공을 요구한다.</p> <p>b) 조사임무 이외의 각 요구 실현을 거절한다.</p> <p>c) 법률 규정에 따른 기타 권리</p> <p>2. 건설조사 계약자는 다음 각 권리가 있다:</p> <p>a) 행위능력 조건에 부합하여야만 조사사업 실현계약을 체결할 수 있으며 체결한 계약을 올바르게 실현한다.</p> <p>b) 부여받은 조사임무를 정당하게 실현하고 품질을 보장하고 조사결과에 관해 책임을 진다.</p> <p>c) 설계 해결방법에 직접 영향을 미치는 각 요소를 발견한 때에는 조사임무를 제출, 보충한다.</p> <p>d) 조사구역 내 환경을 보호한다.</p> <p>e) 직업 책임보험에 가입한다.</p> <p>f) 조사 임무를 올바르게 실현하지 않고 실제와 다르게 조사를 하여 분량을 추가로 발생시키고 부합하지 않는 건설 정보, 자재, 기준, 표준을 사용하고 자신의 과실로 인해 손해를 일으킨 그 밖의 위반행위를 한때에 손해를 배상한다.</p> <p>g) 법률 규정에 따른 기타 의무</p>
<b>MỤC 2</b>	<b>제 2 절</b>



THIẾT KẾ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	공정 건설 설계
<p><b>Điều 52.</b> Yêu cầu đối với thiết kế xây dựng công trình</p> <p>1. Thiết kế xây dựng công trình phải bảo đảm các yêu cầu chung sau đây:</p> <p>a) Phù hợp với quy hoạch xây dựng, cảnh quan, điều kiện tự nhiên và các quy định về kiến trúc; dự án đầu tư xây dựng công trình đã được phê duyệt;</p> <p>b) Phù hợp với thiết kế công nghệ trong trường hợp dự án đầu tư xây dựng công trình có thiết kế công nghệ;</p> <p>c) Nền móng công trình phải bảo đảm bền vững, không bị lún nứt, biến dạng quá giới hạn cho phép làm ảnh hưởng đến tuổi thọ công trình, các công trình lân cận;</p> <p>d) Nội dung thiết kế xây dựng công trình phải phù hợp với yêu cầu của từng bước thiết kế, thoả mãn yêu cầu về chức năng sử dụng; bảo đảm mỹ quan, giá thành hợp lý;</p> <p>đ) An toàn, tiết kiệm, phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng được áp dụng; các tiêu chuẩn về phòng, chống cháy, nổ, bảo vệ môi trường và những tiêu chuẩn liên quan; đối với những công trình công cộng phải bảo đảm thiết kế theo tiêu chuẩn cho người tàn tật;</p> <p>e) Đồng bộ trong từng công trình, đáp ứng yêu cầu vận hành, sử dụng công trình; đồng bộ với các công trình liên quan.</p> <p>2. Đối với công trình dân dụng và công trình công nghiệp, ngoài các yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều này còn</p>	<p><b>제52조 공정 건설 설계에 대한 요구</b></p> <p>1. 공정 건설 설계는 다음 일반 요구를 보장해야 한다.</p> <p>a) 건설종합계획, 경관, 자연조건 및 건축에 관한 각 규정에 부합하고 공정 건설 투자 프로젝트는 승인을 받은 프로젝트여야 한다.</p> <p>b) 건설 투자 프로젝트가 기술 설계가 있는 경우에는 공정 설계에 부합해야 한다.</p> <p>c) 공정 기초가 견고함을 보장해야 하며 허용된 한계를 넘어 가라앉고 모습이 변하여 공정과 인접한 각 공정의 수명에 영향을 미치지 않아야 한다.</p> <p>d) 공정 건설 설계 내용은 각 설계단계의 요구에 부합하고 사용직능 요구를 만족시키고 미관을 보장하고 생산 단가가 합리적이어야 한다.</p> <p>e) 안전, 절약은 적용된 건설기준, 표준, 방화, 폭발 예방에 부합하고 환경 및 관련 표준을 보호하고 공공 공정에 대해서는 장애자를 위한 표준에 따른 설계를 보장해야 한다.</p> <p>f) 각 공정에서 체계화를 이루고 공정 운행, 사용 요구를 충족시키고 관련 각 공정과 체계를 이루어야 한다.</p> <p>2. 민용 공정 및 공업 공정에 대해서는 본조1항에 규정한 각 요구 이외에 다음 각 요구를 보장해야 한다.</p> <p>a) 공정 건축은 각 지역, 각 지방의 풍속, 습관 및 문화, 사회와 부합해야 한다.</p> <p>b) 사고발생시 사람안전, 안전조건, 화재, 폭발, 진화 예방에 관한 각 표준, 환경 및 관련 표준 보호, 공공 공정에 대해서는 장애자를 위한 표준에 따른 설계를 보장해야 한다.</p> <p>c) 사용자를 위한 편의, 위생, 건강 조건</p>

<p>phải bảo đảm các yêu cầu sau đây:</p> <p>a) Kiến trúc công trình phải phù hợp với phong tục, tập quán và văn hoá, xã hội của từng vùng, từng địa phương;</p> <p>b) An toàn cho người khi xảy ra sự cố; điều kiện an toàn, thuận lợi, hiệu quả cho hoạt động chữa cháy, cứu nạn; bảo đảm khoảng cách giữa các công trình, sử dụng các vật liệu, trang thiết bị chống cháy để hạn chế tác hại của đám cháy đối với các công trình lân cận và môi trường xung quanh;</p> <p>c) Các điều kiện tiện nghi, vệ sinh, sức khoẻ cho người sử dụng;</p> <p>d) Khai thác tối đa thuận lợi và hạn chế bất lợi của thiên nhiên nhằm bảo đảm tiết kiệm năng lượng.</p>	<p>d) 에너지 절약을 보장하기 위해 자연의 이점을 최대한으로 개발하고 불리한 점을 제한한다.</p>
<p><b>Điều 53.</b> Nội dung thiết kế xây dựng công trình</p> <p>Thiết kế xây dựng công trình bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Phương án công nghệ;</li> <li>2. Công năng sử dụng;</li> <li>3. Phương án kiến trúc;</li> <li>4. Tuổi thọ công trình;</li> <li>5. Phương án kết cấu, kỹ thuật;</li> <li>6. Phương án phòng, chống cháy, nổ;</li> <li>7. Phương án sử dụng năng lượng đạt hiệu suất cao;</li> <li>8. Giải pháp bảo vệ môi trường;</li> <li>9. Tổng dự toán, dự toán chi phí xây dựng phù hợp với từng bước thiết kế xây dựng.</li> </ol>	<p><b>제53조 건설 공정 설계 내용</b></p> <p>건설 공정 설계는 다음 주요 내용을 포함한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 기술 방안</li> <li>2. 사용 기술</li> <li>3. 건축 방안</li> <li>4. 공정의 수명</li> <li>5. 구조, 기술 방안</li> <li>6. 화재, 폭발, 진화 예방 방안</li> <li>7. 높은 효율을 달성하는 에너지 사용 방안</li> <li>8. 환경 보호 해결 방안</li> <li>9. 예상되는 총비용, 개별 건설 설계 단계에 부합하는 예상 비용</li> </ol>
<p><b>Điều 54.</b> Các bước thiết kế xây dựng công trình</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Thiết kế xây dựng công trình bao gồm các bước: thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật và thiết kế bản vẽ thi công.</li> </ol>	<p><b>제54조 공정 건설 각 설계 단계</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 공정 건설 설계는 기초설계, 기술설계 및 시공설계도 설계 단계를 포함한다.</li> <li>2. 개별 공정 종류의 성질, 규모에 따라 공정 건설 설계는 다음과 같이 1단계, 2단계, 혹은</li> </ol>

<p>2. Tuỳ theo tính chất, quy mô của từng loại công trình, thiết kế xây dựng công trình có thể được lập một bước, hai bước hoặc ba bước như sau:</p> <p>a) Thiết kế một bước là thiết kế bản vẽ thi công được áp dụng đối với công trình quy định chỉ phải lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật;</p> <p>b) Thiết kế hai bước bao gồm bước thiết kế cơ sở và bước thiết kế bản vẽ thi công được áp dụng đối với công trình quy định phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình;</p> <p>c) Thiết kế ba bước bao gồm bước thiết kế cơ sở, bước thiết kế kỹ thuật và bước thiết kế bản vẽ thi công được áp dụng đối với công trình quy định phải lập dự án đầu tư xây dựng và có quy mô lớn, phức tạp.</p> <p>3. Đối với công trình phải thực hiện thiết kế hai bước trở lên, các bước thiết kế tiếp theo chỉ được triển khai thực hiện trên cơ sở bước thiết kế trước đã được phê duyệt.</p> <p>Chính phủ quy định cụ thể các bước thiết kế đối với từng loại công trình và nội dung các bước thiết kế.</p>	<p>3. 2단계 이상 설계를 해야 하는 공정에 대해, 계속되는 각 설계 단계는 승인을 받은 전 설계 단계에 입각해서만 전개한다. 정부가 개별 공정 종류 및 각 설계 단계 내용에 대한 각 설계 단계를 구체적으로 규정한다.</p> <p>은 3단계로 작성할 수 있다.</p> <p>a) 1단계 설계란 경제-기술 보고서를 작성하도록 규정한 공정에 대해 적용하는 시공 설계도 설계이다.</p> <p>b) 2단계 설계는 공정 건설 투자 프로젝트를 작성하도록 규정한 공정에 대해 적용하는 기초 설계 및 시공설계도 설계를 포함한다.</p> <p>c) 3단계 설계는 복잡하고 규모가 큰 건설 투자 프로그램을 작성하도록 규정한 공정에 대해 적용하는 기초 설계, 기술 설계 단계 및 시공설계도 설계 단계를 포함한다.</p>
<p><b>Điều 55.</b> Thi tuyển thiết kế kiến trúc công trình xây dựng</p> <p>1. Khuyến khích việc thi tuyển thiết kế kiến trúc đối với các công trình xây dựng.</p> <p>2. Các công trình sau đây trước khi lập dự án đầu tư xây dựng phải thi tuyển thiết kế kiến trúc:</p> <p>a) Trụ sở cơ quan nhà nước từ cấp huyện trở lên;</p> <p>b) Các công trình văn hoá, thể thao,</p>	<p><b>제55조 건설 공정 건축 설계 선발시험</b></p> <p>1. 각 건설 공정에 대한 건축 설계 선발시험을 장려한다.</p> <p>2. 다음 각 공정은 건설 투자 프로젝트를 작성하기 전에 건축설계 선발시험을 해야 한다.</p> <p>a) 현금 이상 국가기관 청사</p> <p>b) 규모가 큰 문화, 체육 공정, 공공 공정</p> <p>c) 특별한 건축인 기타 각 공정</p> <p>3. 선발시험 비용은 건설 공정의 총투자 자본으로 산정한다.</p>

<p>các công trình công cộng có quy mô lớn;</p> <p>c) Các công trình khác có kiến trúc đặc thù.</p> <p>3. Chi phí thi tuyển được tính vào tổng mức đầu tư của công trình xây dựng.</p> <p>4. Tác giả của phương án thiết kế kiến trúc đã được lựa chọn được bảo đảm quyền tác giả, được ưu tiên thực hiện các bước thiết kế tiếp theo khi đủ điều kiện năng lực thiết kế xây dựng.</p> <p>5. Chính phủ quy định cụ thể việc thi tuyển thiết kế kiến trúc xây dựng công trình.</p>	<p>4. 선정된 건축설계 방안의 작가는 저작권을 보장받고 건설설계 능력 조건을 충분히 구비한 때에는 계속되는 각 설계단계를 우선적으로 실현할 수 있다.</p> <p>5. 정부가 공정 건설 건축 설계 선발시험을 구체적으로 규정한다.</p>
<p><b>Điều 56.</b> Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân thực hiện thiết kế xây dựng công trình</p> <p>1. Tổ chức thực hiện thiết kế xây dựng công trình phải đáp ứng các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Có đăng ký hoạt động thiết kế xây dựng công trình;</p> <p>b) Có đủ điều kiện năng lực hoạt động thiết kế xây dựng công trình;</p> <p>c) Cá nhân đảm nhận chức danh chủ nhiệm thiết kế, chủ trì thiết kế phải có năng lực hành nghề thiết kế xây dựng và có chứng chỉ hành nghề phù hợp với yêu cầu của loại, cấp công trình.</p> <p>2. Cá nhân hành nghề độc lập thiết kế xây dựng công trình phải đáp ứng các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Có năng lực hành nghề, có chứng chỉ hành nghề thiết kế xây dựng;</p> <p>b) Có đăng ký hành nghề hoạt động thiết kế xây dựng công trình.</p> <p>Chính phủ quy định phạm vi hoạt động hành nghề thiết kế xây dựng công trình</p>	<p><b>제56조 공정 건설 설계를 실현하는 조직, 개인에 대한 조건</b></p> <p>1. 공정 건설 설계를 실현하는 조직은 다음 각 조건을 충족시켜야 한다.</p> <p>a) 공정 건설 설계 활동을 등록했다.</p> <p>b) 공정 건설 설계 활동을 할 수 있는 능력이 충분히 있다.</p> <p>c) 설계 주임직, 설계를 책임지는 개인은 공정 종류, 급의 요구에 부합하는 건설 설계업을 영위할 수 있는 능력이 있어야 하며 직업증명서가 있어야 한다.</p> <p>2. 독립적으로 공정 설계 작성업을 하는 개인은 다음 각 조건을 충족시켜야 한다.</p> <p>a) 설계업을 영위할 수 있는 능력이 있고, 건설 설계업 증명서가 있다.</p> <p>b) 공정 건설 설계 활동 직업을 등록했다. 정부가 독립적으로 공정 건설 설계업을 하는 개인의 공정 건설 설계 활동 범위를 규정한다.</p> <p>3. 개인 단독주택 건설 설계에 대하여</p> <p>a) 총건축 바닥면적이 250㎡보다 큰, 3층 이상인 개인 단독주택 혹은 문화유산, 역사-문화유산 구역 내에 있는 주택이면 설계는 건설설계활동 능력이 충분히</p>



<p>hợp đồng thiết kế xây dựng công trình theo quy định của pháp luật;</p> <p>e) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.</p> <p>2. Chủ đầu tư xây dựng công trình trong việc thiết kế xây dựng công trình có các nghĩa vụ sau đây:</p> <p>a) Lựa chọn nhà thầu thiết kế xây dựng công trình trong trường hợp không đủ điều kiện năng lực hoạt động thiết kế xây dựng công trình, năng lực hành nghề phù hợp để thực hiện;</p> <p>b) Xác định nhiệm vụ thiết kế xây dựng công trình;</p> <p>c) Cung cấp đầy đủ thông tin, tài liệu cho nhà thầu thiết kế;</p> <p>d) Thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết;</p> <p>đ) Thẩm định, phê duyệt hoặc trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt thiết kế theo quy định của Luật này;</p> <p>e) Tổ chức nghiệm thu hồ sơ thiết kế;</p> <p>g) Lưu trữ hồ sơ thiết kế;</p> <p>h) Bồi thường thiệt hại khi đề ra nhiệm vụ thiết kế, cung cấp thông tin, tài liệu, nghiệm thu hồ sơ thiết kế không đúng quy định và các hành vi vi phạm khác gây thiệt hại do lỗi của mình gây ra;</p> <p>i) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.</p>	<p>עם כל חובות:</p> <p>a) 공정 건설 설계 활동 능력 조건이 충분하지 못한 경우에 공정 건설 설계계약자를 선발한다.</p> <p>b) 공정 건설 설계 임무를 확정한다.</p> <p>c) 설계계약자에게 정보, 자료를 제공한다.</p> <p>d) 체결한 계약을 정확하게 실현한다.</p> <p>e) 본 법의 규정에 따라 심사, 승인을 하거나 혹은 관할권을 가진 기관에 심사, 승인서를 제출한다.</p> <p>f) 설계서류를 점검한다.</p> <p>g) 설계서류를 보존한다.</p> <p>h) 규정에 맞지 않는 설계 임무를 제시하고, 정보, 자료를 제공한 때 및 자신의 과실로 인하여 손해를 야기한 위법행위에 대해 손해는 배상한다.</p> <p>i) 법률 규정에 따른 기타 각 의무</p>
<p><b>Điều 58.</b> Quyền và nghĩa vụ của nhà thầu thiết kế xây dựng công trình</p> <p>1. Nhà thầu thiết kế xây dựng công trình có các quyền sau đây:</p> <p>a) Từ chối thực hiện các yêu cầu</p>	<p><b>제 58조</b> 공정 건설 설계 계약자의 권리와 의무</p> <p>1. 공정 건설 설계 계약자는 다음 각 권리가 있다:</p> <p>a) 설계 업무 이외의 요구 실현을 거절한</p>

<p>ngoài nhiệm vụ thiết kế;</p> <p>b) Yêu cầu cung cấp thông tin, tài liệu phục vụ cho công tác thiết kế;</p> <p>c) Quyền tác giả đối với thiết kế công trình;</p> <p>d) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.</p> <p>2. Nhà thầu thiết kế xây dựng công trình có các nghĩa vụ sau đây:</p> <p>a) Chỉ được nhận thầu thiết kế xây dựng công trình phù hợp với điều kiện năng lực hoạt động thiết kế xây dựng công trình, năng lực hành nghề thiết kế xây dựng công trình;</p> <p>b) Thực hiện đúng nhiệm vụ thiết kế, bảo đảm tiến độ và chất lượng;</p> <p>c) Chịu trách nhiệm về chất lượng thiết kế do mình đảm nhận;</p> <p>d) Giám sát tác giả trong quá trình thi công xây dựng;</p> <p>đ) Lập nhiệm vụ khảo sát xây dựng phục vụ cho công tác thiết kế phù hợp với yêu cầu của từng bước thiết kế;</p> <p>e) Không được chỉ định nhà sản xuất vật liệu, vật tư và thiết bị xây dựng công trình;</p> <p>g) Mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp;</p> <p>h) Bồi thường thiệt hại khi đề ra nhiệm vụ khảo sát, sử dụng thông tin, tài liệu, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, giải pháp kỹ thuật, công nghệ không phù hợp gây ảnh hưởng đến chất lượng công trình và các hành vi vi phạm khác gây thiệt hại do lỗi của mình gây ra;</p> <p>i) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.</p>	<p>đ.</p> <p>b) 설계에 필요한 정보, 자료 제공을 요구한다.</p> <p>c) 공정 설계에 대한 저작권</p> <p>d) 법률 규정에 따른 기타 권리</p> <p>2. 공정 건설 설계 계약자는 다음 각 의무가 있다:</p> <p>a) 공정 건설 설계 활동 능력 조건, 공정 건설 설계 직업 수행 능력에 부합되는 공정 건설 설계 계약만을 맡는다.</p> <p>b) 설계 임무를 올바르게 실현하고 진도 및 질을 보장한다.</p> <p>c) 자신이 맡은 설계 품질에 관해 책임을 진다.</p> <p>d) 건설 시공 과정에서 작가를 감독한다.</p> <p>e) 각 설계 단계의 요구에 부합되는 설계를 위해 건설 조사 임무를 수립한다.</p> <p>f) 공정 건설 자재, 물자 및 설비 생산자를 지정하지 못한다.</p> <p>g) 직업책임 보험에 든다.</p> <p>h) 부합되지 않는 조사 임무 제시, 정보, 자료, 건설기준, 표준, 기술 해법 사용으로 공정 품질에 영향을 미치고 자신의 과실로 손해를 일으킨 기타 위반 행위에 대해 손해배상을 한다.</p> <p>i) 법률 규정에 따른 기타 의무</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>Điều 59.</b> Thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng công trình</p> <p>1. Thiết kế cơ sở phải được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về xây dựng tổ chức thẩm định khi phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình.</p> <p>2. Các bước thiết kế tiếp theo do chủ đầu tư tổ chức thẩm định, phê duyệt, nhưng không được trái với thiết kế cơ sở đã được phê duyệt.</p> <p>3. Người thẩm định, phê duyệt thiết kế phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định, phê duyệt của mình.</p> <p>4. Chính phủ quy định thẩm quyền, nội dung thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng công trình.</p>	<p><b>제 59조 공정 건설설계 심사, 승인</b></p> <p>1. 기초 설계는 공정 건설투자 프로젝트를 승인할 때, 건설에 관한 관할권을 가진 국가 관리기관으로부터 심사를 받아야 한다.</p> <p>2. 계속되는 각 설계단계는 투자주가 심사, 승인을 조직한다. 그러나 승인받은 기초설계에 위배되어서는 안 된다.</p> <p>3. 설계를 심사, 승인한 사람은 자신의 심사, 승인 결과에 관해 법적 책임을 부담하여야 한다.</p> <p>4. 정부가 공정건설 설계 심사, 승인관할권을 규정한다.</p>
<p><b>Điều 60.</b> Thay đổi thiết kế xây dựng công trình</p> <p>1. Thiết kế xây dựng công trình đã được phê duyệt chỉ được thay đổi trong trường hợp điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình có yêu cầu phải thay đổi thiết kế hoặc trong các trường hợp cần thiết khác.</p> <p>2. Người có thẩm quyền quyết định thay đổi thiết kế phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về quyết định của mình.</p> <p>3. Chính phủ quy định cụ thể việc thay đổi thiết kế xây dựng công trình.</p>	<p><b>제 60조 공정 건설설계 변경</b></p> <p>1. 승인을 받은 공정 건설설계는 설계변경요구가 있거나 혹은 기타 필요한 경우에 공정 건설투자프로젝트를 조정하는 경우에만 변경할 수 있다.</p> <p>2. 설계변경 관할권을 가진 사람은 자신의 결정에 관해 법적 책임을 부담하여야 한다.</p> <p>3. 정부는 관할권, 심사내용, 공정 건설설계 승인을 규정한다.</p>
<p><b>Điều 61.</b> Lưu trữ hồ sơ thiết kế công trình xây dựng</p> <p>1. Hồ sơ thiết kế công trình xây dựng phải được lưu trữ. Thời hạn lưu trữ theo tuổi thọ công trình.</p> <p>2. Đối với công trình xây dựng có ý nghĩa quan trọng về lịch sử, chính trị,</p>	<p><b>제 61조 건설 공정 설계서류 보존</b></p> <p>1. 건설 공정 설계서류는 보존되어야 한다. 보존 시한은 공정 수명에 따른다.</p> <p>2. 역사, 정치, 경제, 문화, 과학기술, 국방, 안보에 관해 중요한 의의가 있는 건설 공정에 대한 공정 설계서류는 국가가 영구 보존하여야 한다.</p>



<p>kinh tế, văn hoá, khoa học kỹ thuật, quốc phòng, an ninh thì hồ sơ thiết kế công trình phải được lưu trữ quốc gia, thời hạn lưu trữ vĩnh viễn.</p> <p>3. Chính phủ quy định cụ thể về lưu trữ hồ sơ thiết kế công trình xây dựng.</p>	<p>3. 정부가 건설 공정 설계서류 보존에 관해 구체적으로 규정한다.</p>
<p style="text-align: center;"><b>CHƯƠNG V</b> <b>XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>제 5 장</b> <b>건설공사</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>MỤC 1</b> <b>GIẤY PHÉP XÂY DỰNG</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>제 1 절</b> <b>건설허가서</b></p>
<p><b>Điều 62.</b> Giấy phép xây dựng</p> <p>1. Trước khi khởi công xây dựng công trình chủ đầu tư phải có giấy phép xây dựng, trừ trường hợp xây dựng các công trình sau đây:</p> <p>a) Công trình thuộc bí mật nhà nước, công trình xây dựng theo lệnh khẩn cấp, công trình tạm phục vụ xây dựng công trình chính;</p> <p>b) Công trình xây dựng theo tuyến không đi qua đô thị nhưng phù hợp với quy hoạch xây dựng, dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;</p> <p>c) Công trình hạ tầng kỹ thuật quy mô nhỏ thuộc các xã vùng sâu, vùng xa;</p> <p>d) Nhà ở riêng lẻ tại vùng sâu, vùng xa không thuộc đô thị, không thuộc điểm dân cư tập trung, điểm dân cư nông thôn chưa có quy hoạch xây dựng được duyệt;</p> <p>đ) Các công trình sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thiết bị bên trong không làm thay đổi kiến trúc, kết cấu chịu lực và an toàn của công trình.</p> <p>2. Đối với nhà ở riêng lẻ tại nông thôn, các quy định về giấy phép xây dựng phải phù hợp với tình hình thực</p>	<p><b>제62조 건설허가서</b></p> <p>1. 공정 건설을 기공하기 전에 투자주는 다음 각 공정을 건설하는 경우를 제외하고 건설 허가서가 있어야 한다.</p> <p>a) 국가 비밀에 속한 공정, 긴급명령에 따라 건설하는 공정, 주공정 건설에 이바지하는 임시 공정</p> <p>b) 도시를 관통하지 않고 노선에 따라 건설하는 공정이지만 그러나 관할권을 가진 국가기관으로부터 승인을 받은 건설종합계획, 건설투자프로젝트에 포함한다.</p> <p>c) 오지, 먼 지역에 속한 규모가 작은 기술 인프라 공정</p> <p>d) 종합건설계획을 아직 승인받지 못한 도시에 속하지 않고, 주민집중거주지역, 농촌주민거주지역에 속하지 않은 오지, 먼 지역에 있는 개인단독주택</p> <p>e) 건축구조물의 내구성 및 공정 안전을 변경하지 않는 내부 수리, 개조하는 각 공정</p> <p>2. 농촌 개인 단독주택에 대해, 건설 허가서에 관한 각 규정은 지방 실제 정세에 부합해야 한다. 현급 인민위원회가 건설을 허가해야 하는 지역에 속한 주민 집중 지역을 구체적으로 규정한다.</p> <p>3. 건설종합계획이 승인을 받고 공포된 지역 내에 공정 건설, 개인 단독주택사업이 아</p>

<p>tế ở địa phương. Ủy ban nhân dân cấp huyện quy định cụ thể các điểm dân cư tập trung thuộc địa bàn phải cấp giấy phép xây dựng.</p> <p>3. Việc xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ trong vùng đã có quy hoạch xây dựng được duyệt và công bố nhưng chưa thực hiện thì chỉ được cấp giấy phép xây dựng tạm có thời hạn theo thời hạn thực hiện quy hoạch.</p>	<p>직 실현되지 않았으면 계획실현 시한에 따른 시한의 임시 건설허가서만 발급받는다.</p>
<p><b>Điều 63.</b> Hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng</p> <p>1. Tuỳ theo tính chất, quy mô công trình, hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng bao gồm những tài liệu chủ yếu sau đây:</p> <p>a) Đơn xin cấp giấy phép xây dựng;</p> <p>b) Bản vẽ thiết kế xây dựng công trình;</p> <p>c) Giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.</p> <p>2. Đối với công trình, nhà ở riêng lẻ quy định tại khoản 3 Điều 62 của Luật này thì trong hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng công trình ngoài các tài liệu quy định tại khoản 1 Điều này, chủ công trình xây dựng còn phải có giấy cam kết tự phá dỡ công trình khi Nhà nước thực hiện quy hoạch xây dựng.</p>	<p><b>제 63조 건설허가서 발급 신청서류</b></p> <p>1. 공정의 성격, 규모에 따라 건설허가서 발급 신청서류는 다음 주요 서류를 포함한다.</p> <p>a) 건설허가신청서</p> <p>b) 공정 건설설계도</p> <p>c) 토지에 관한 법률 규정에 따른 토지사용권에 관한 서류</p> <p>2. 본법 62조 3항에 규정된 공정, 개인단독주택에 대해서는 공정 허가서 발급신청 서류 중에 본조 1항에 규정된 서류 이외, 건설공정주는 국가가 건설종합계획을 실현할 때에 스스로 공정을 철거하겠다는 서면 약속을 해야 한다.</p>
<p><b>Điều 64.</b> Nội dung giấy phép xây dựng</p> <p>1. Nội dung chủ yếu của giấy phép xây dựng bao gồm:</p> <p>a) Địa điểm, vị trí xây dựng công trình, tuyến xây dựng công trình;</p> <p>b) Loại, cấp công trình;</p> <p>c) Cốt xây dựng công trình;</p> <p>d) Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng;</p>	<p><b>제 64조 건설허가서 내용</b></p> <p>1. 건설허가서의 주요내용은 다음을 포함한다.</p> <p>a) 공정 건설 장소, 위치, 공정 건설라인 (construction line)</p> <p>b) 공정 종류, 급</p> <p>c) 공정 건설 경계표</p> <p>d) 적색선 경계표시, 건설경계표시</p> <p>e) 환경보호 및 공정 안전</p> <p>f) 도시 내 민용 공정, 공업 공정에 대해서는 본조 1항 a, b, c, d,와 e호에 규정된 내용</p>

<p>đ) Bảo vệ môi trường và an toàn công trình;</p> <p>e) Đối với công trình dân dụng, công trình công nghiệp trong đô thị ngoài các nội dung quy định tại các điểm a, b, c, d và đ khoản 1 Điều này còn phải có nội dung về diện tích xây dựng công trình, chiều cao từng tầng, chiều cao tối đa toàn công trình, màu sắc công trình;</p> <p>g) Những nội dung khác quy định đối với từng loại công trình;</p> <p>h) Hiệu lực của giấy phép.</p> <p>2. Chính phủ quy định cụ thể về việc cấp giấy phép xây dựng công trình.</p>	<p>이외에 공정 건설 면적, 개별층 높이, 전 공정의 최대높이, 공정 색깔에 관한 내용이 있어야 한다.</p> <p>g) 개별 공정 종류에 대해 규정한 기타내용</p> <p>h) 허가서의 효력</p> <p>2. 정부가 공정 건설 허가서 발급 업무에 관해 규정한다.</p>
<p><b>Điều 65.</b> Điều kiện cấp giấy phép xây dựng công trình trong đô thị</p> <p>Việc cấp giấy phép xây dựng công trình trong đô thị phải đáp ứng các điều kiện sau đây:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết được duyệt;</li> <li>2. Bảo đảm các quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; thiết kế đô thị; các yêu cầu về an toàn đối với công trình xung quanh; bảo đảm hành lang bảo vệ các công trình giao thông, thủy lợi, đê điều, năng lượng, khu di sản văn hoá, di tích lịch sử - văn hoá và khu vực bảo vệ các công trình khác theo quy định của pháp luật;</li> <li>3. Các công trình xây dựng, nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn di sản văn hoá, di tích lịch sử - văn hoá phải bảo đảm mật độ xây dựng, đất trồng cây xanh, nơi để các loại xe, không làm ảnh hưởng đến cảnh quan, môi trường;</li> </ol>	<p><b>제 65조 공정 건설 허가서 발급조건</b></p> <p>도시 내 공정 건설 허가서 발급은 다음 각 조건을 충족시켜야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 허가 받은 세부건설종합계획에 부합해야 한다.</li> <li>2. 적색선경계표시, 건설경계표시, 도시설계, 주변 공정 안전에 관한 요구, 교통, 소리, 제방, 에너지 시설, 문화유산구역, 역사문화유산구역 및 법률 규정에 따른 기타 시설 보호구역을 보호할 수 있는 회랑(corridor)을 보장한다.</li> <li>3. 문화유산, 역사-문화유산 보호구역 내 건설 공정, 개인 단독주택은 건설 밀도, 상록수를 심을 토지, 주차장을 보장하고, 경관, 환경에 영향을 끼치지 않는다.</li> <li>4. 보수, 개조작업은 인근 건물구조에 영향을 미치지 않고 주변 공정 급수, 배수, 통풍, 일조, 환경위생, 화재, 폭발예방, 진화할 수 있는 거리 간격을 유지해야 한다.</li> <li>5. 규정에 따라 위생 공정, 유독성 화학물질 보관창고, 환경오염을 일으킬 수 있는 기타 공정과의 거리 간격을 보장하고 주변과 연결된 공정에서 사용하는 사람들에게 영</li> </ol>



<p>2. Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình xây dựng trong đô thị, các trung tâm cụm xã thuộc địa giới hành chính do mình quản lý, trừ các công trình xây dựng quy định tại khoản 1 Điều này.</p> <p>3. Ủy ban nhân dân cấp xã cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ ở những điểm dân cư nông thôn đã có quy hoạch xây dựng được duyệt, những điểm dân cư theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp huyện phải cấp giấy phép xây dựng thuộc địa giới hành chính do mình quản lý.</p>	<p>đề nghị cấp giấy phép xây dựng</p> <p>3. 면급 인민위원회는 승인을 받은 건설계획에 있는 농촌주민 거주 지역에서 개인 단독주택 건설허가서를 발급한다. 현급 인민위원회의 규정에 따라 주민 거주 지역은 자신이 관리하는 행정구역에 속한 건설허가서를 발급해야 한다.</p>
<p><b>Điều 67.</b> Trách nhiệm của cơ quan cấp giấy phép xây dựng</p> <p>1. Niêm yết công khai và hướng dẫn các quy định về việc cấp giấy phép xây dựng.</p> <p>2. Cấp giấy phép xây dựng trong thời hạn không quá hai mươi ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ; đối với nhà ở riêng lẻ thì thời hạn nêu trên không quá mười lăm ngày.</p> <p>3. Kiểm tra việc thực hiện xây dựng theo giấy phép, đình chỉ xây dựng, thu hồi giấy phép xây dựng khi chủ đầu tư xây dựng công trình vi phạm.</p> <p>4. Người có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do việc cấp giấy phép sai hoặc cấp giấy phép chậm theo quy định.</p> <p>5. Thông báo cho cơ quan có thẩm quyền không cung cấp các dịch vụ điện, nước, các hoạt động kinh doanh và các hoạt động dịch vụ khác đối với</p>	<p><b>제67조 건설허가서 발급기관의 책임</b></p> <p>1. 공개적으로 게시판에 게시하고 건설허가서 발급에 관한 규정을 안내한다.</p> <p>2. 적법한 서류를 접수한 날로부터 근무일수 20일 시한 내에 건설허가서를 발급한다.</p> <p>3. 허가서에 따라 건설을 올바르게 하는지를 검사하고 공정 건설투자가 위반을 한 때에는 건설을 정지시키고, 건설허가서를 회수한다.</p> <p>4. 건설허가서 발급권을 가진 사람이 허가서를 잘못 발급하거나 혹은 규정에 따라 허가서를 늦게 발급하면 법적 책임을 부담하여야 하고 발생한 손해를 배상하여야 한다.</p> <p>5. 종합계획과 틀린, 허가서 없이 건설한 공정 혹은 발급받은 허가서에 맞지 않게 건설한 공정에 대해, 관할권을 가진 기관에 전기, 수도물, 경영활동 서비스 및 기타 서비스 활동을 제공하지 않음을 통보한다.</p> <p>6. 건설허가서 발급에 관한 고소, 고발은 해결한다.</p>

<p>những công trình xây dựng sai quy hoạch, xây dựng không có giấy phép hoặc công trình xây dựng không đúng với giấy phép xây dựng được cấp.</p> <p>6. Giải quyết khiếu nại, tố cáo về việc cấp giấy phép xây dựng.</p>	
<p><b>Điều 68.</b> Quyền và nghĩa vụ của người xin cấp giấy phép xây dựng</p> <p>1. Người xin cấp giấy phép xây dựng có các quyền sau đây:</p> <p>a) Yêu cầu cơ quan cấp giấy phép xây dựng giải thích, hướng dẫn và thực hiện đúng các quy định về cấp giấy phép xây dựng;</p> <p>b) Khiếu nại, tố cáo những hành vi vi phạm pháp luật trong việc cấp giấy phép xây dựng;</p> <p>c) Được khởi công xây dựng công trình nếu sau thời gian quy định tại khoản 2 Điều 67 của Luật này mà cơ quan cấp giấy phép không có ý kiến trả lời bằng văn bản khi đã đủ các điều kiện quy định tại các khoản 1, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 72 của Luật này.</p> <p>2. Người xin cấp giấy phép xây dựng có các nghĩa vụ sau đây:</p> <p>a) Nộp đầy đủ hồ sơ và lệ phí cấp giấy phép xây dựng;</p> <p>b) Chịu trách nhiệm về tính trung thực của hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng;</p> <p>c) Thông báo ngày khởi công xây dựng bằng văn bản cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi xây dựng công trình trong thời hạn bảy ngày làm việc trước khi khởi công xây dựng công trình;</p> <p>d) Thực hiện đúng nội dung của giấy phép xây dựng; khi có sự điều chỉnh,</p>	<p><b>제68조 건설허가서 발급 신청자의 권리 및 의무</b></p> <p>1. 건설허가서 발급 신청자는 다음 각 권리가 있다:</p> <p>a) 건설허가서 발급기관에 건설허가서 발급에 관한 각 규정 설명, 안내 및 올바르게 실현을 요구한다.</p> <p>b) 건설허가서 발급에서 법률위반 행위를 고소, 고발한다.</p> <p>c) 만약 본법 67조 2항에 규정된 시한 이후에 허가서 발급기관이 서면으로 회신을 하지 않고, 본법 72조 1, 3, 4, 5, 6항 및 7항에 규정한 각 조건을 충분히 구비했을 때에는 공정건설을 기공한다.</p> <p>2. 건설허가서 발급신청자는 다음 각 의무가 있다.</p> <p>a) 서류를 충분히 제출하고 건설허가서 발급 수수료를 납부한다.</p> <p>b) 건설허가서 신청 서류의 성실성에 관해 책임을 진다.</p> <p>c) 공정 건설을 시작하기 전 근무 일수 7일 시한 내에 공정 건설지역 면 인민위원회에 서면으로 건설기공을 통보한다.</p> <p>d) 건설허가서의 내용을 올바르게 실현한다. 설계를 조정, 변경 시 건설허가서 발급기관의 승인을 받아야한다.</p>

<p>thay đổi thiết kế phải được sự chấp thuận của cơ quan cấp giấy phép xây dựng.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>MỤC 2</b> <b>GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>제 2 절</b> <b>공정 건설부지 철거</b></p>
<p><b>Điều 69.</b> Yêu cầu đối với giải phóng mặt bằng xây dựng công trình</p> <p>Việc giải phóng mặt bằng xây dựng công trình phải bảo đảm các yêu cầu sau đây:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Việc giải phóng mặt bằng xây dựng phải được lập thành phương án. Phương án giải phóng mặt bằng xây dựng được thể hiện trong dự án đầu tư xây dựng công trình và được phê duyệt đồng thời với phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình;</li> <li>2. Đối với dự án có nhu cầu tái định cư thì phải lập phương án hoặc dự án tái định cư và phải thực hiện trước khi giải phóng mặt bằng xây dựng;</li> <li>3. Phạm vi giải phóng mặt bằng xây dựng phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng và dự án đầu tư xây dựng đã được phê duyệt;</li> <li>4. Thời hạn giải phóng mặt bằng xây dựng phải đáp ứng theo yêu cầu tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt hoặc quyết định của người có thẩm quyền.</li> </ol>	<p><b>제69조 공정 건설부지 철거에 대한 요구</b></p> <p>공정 건설부지 철거는 다음 각 요구를 보장해야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 건설부지 철거는 방안을 수립해야 한다. 건설부지 철거 방안은 공정 건설 투자 프로젝트에서 나태내야하며 공정 건설 투자 프로젝트는 승인을 받아야 한다.</li> <li>2. 재정착 수요가 있는 프로젝트에 대해서는 재정착 방안 혹은 프로젝트를 수립하여야 하며 건설부지를 철거하기 전에 실시하여야 한다.</li> <li>3. 건설부지 철거 범위는 건설세부계획 및 승인을 받은 건설 투자 프로젝트에 부합하여야 한다.</li> <li>4. 건설부지 철거 시한은 승인을 받은 프로젝트 실현 진도요구 혹은 관할권을 가진 사람의 결정, 요구를 충족시켜야 한다.</li> </ol>
<p><b>Điều 70.</b> Nguyên tắc đền bù tài sản để giải phóng mặt bằng xây dựng công trình</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Việc đền bù tài sản để giải phóng mặt bằng xây dựng phải bảo đảm lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân có liên quan. Đối với nhà ở của tổ chức,</li> </ol>	<p><b>제70조 공정 건설부지를 철거하기 위한 재산 보상 원칙</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 건설부지를 철거하기 위한 재산보상은 국가의 이익, 관련이 있는 조직, 개인의 합법적인 권리와 이익을 보장해야 한다. 조직, 개인의 주택에 대해 새로운 안정된 주거지를 해결해 주어야 하며 관련 당사자 간 다른 합의가 있는 경우를 제외하고, 옛날 집과 같은 혹은 보다</li> </ol>

<p>cá nhân phải giải quyết chỗ ở mới ổn định, có điều kiện chỗ ở bằng hoặc tốt hơn chỗ ở cũ, hỗ trợ tạo việc làm, ổn định cuộc sống cho người phải di chuyển, trừ trường hợp có thoả thuận khác giữa các bên liên quan.</p> <p>2. Việc đền bù tài sản để giải phóng mặt bằng xây dựng được thực hiện thông qua một hoặc kết hợp các hình thức bằng tiền, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và phải bảo đảm công bằng, công khai, minh bạch, đúng pháp luật.</p> <p>3. Trong trường hợp đền bù tài sản để giải phóng mặt bằng xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật trong đô thị thì phương án giải phóng mặt bằng phải bảo đảm vừa xây dựng được công trình mới, vừa chỉnh trang được các công trình mặt phố theo quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt; bảo đảm Nhà nước điều tiết được giá trị chênh lệch về đất sau khi giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng công trình.</p> <p>4. Không đền bù trong các trường hợp sau đây:</p> <p>a) Đất lấn chiếm;</p> <p>b) Công trình xây dựng trái phép, vật kiến trúc, cây cối, hoa màu và tài sản khác xuất hiện hoặc phát sinh trong phạm vi mặt bằng quy hoạch xây dựng sau thời điểm công bố quy hoạch xây dựng;</p> <p>c) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật về đất đai.</p>	<p>좋은 주거지 조건을 가질 수 있게 하고 일자리를 조성하여 이주자들이 안정된 생활을 하도록 한다.</p> <p>2. 건설 부지를 철거하기 위한 재산보상은 현금, 토지사용권, 주택소유권 등 여러 형식 중 한 형식 혹은 여러 형식 결합을 통해 실시한다.</p> <p>3. 도시에서 기술 인프라 공정 건설부지 철거를 하기 위한 재산 보상인 경우, 철거 방안은 승인받은 건설세부계획에 따라 새로운 공정을 건설하면서 거리 장식작업도 할 수 있도록 보장하여야 한다.</p> <p>4. 다음의 경우 보상하지 않는다.</p> <p>a) 불법으로 점유한 토지</p> <p>b) 허가를 위반하여 건설한 공정, 건축물, 나무, 농작물 및 건설계획을 공포한 후 건설계획 부지 범위 내에 출현한 혹은 발생한 재산</p> <p>c) 토지에 관한 법률 규정에 따른 그 밖의 경우</p>
<p><b>Điều 71.</b> Tổ chức giải phóng mặt bằng xây dựng công trình</p>	<p><b>제71조</b> 공정 건설부지 철거조치</p> <p>1. 건설부지 철거 시 건설부지 철거 보상위원</p>



<p>1. Khi tổ chức giải phóng mặt bằng xây dựng phải thành lập Hội đồng đền bù giải phóng mặt bằng xây dựng.</p> <p>2. Trường hợp giải phóng mặt bằng xây dựng theo quy hoạch xây dựng được phê duyệt mà chưa có dự án đầu tư xây dựng công trình thì việc đền bù giải phóng mặt bằng xây dựng được thực hiện như sau:</p> <p>a) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền chủ trì tổ chức giải phóng mặt bằng thông qua Hội đồng đền bù giải phóng mặt bằng xây dựng do mình thành lập, hoặc giao cho doanh nghiệp chuyên về giải phóng mặt bằng đảm nhận;</p> <p>b) Kinh phí để giải phóng mặt bằng lấy từ ngân sách hoặc huy động và được thu hồi lại khi giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư xây dựng công trình có dự án trên mặt bằng đã được giải phóng;</p> <p>c) Thời gian giải phóng mặt bằng xây dựng được thực hiện theo yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và quyết định của người có thẩm quyền.</p> <p>3. Trường hợp giải phóng mặt bằng xây dựng theo dự án đầu tư xây dựng công trình thì việc đền bù giải phóng mặt bằng xây dựng được thực hiện như sau:</p> <p>a) Đối với dự án đầu tư có mục đích kinh doanh thì Hội đồng đền bù giải phóng mặt bằng xây dựng do chủ đầu tư xây dựng công trình chủ trì phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền tổ chức giải phóng mặt bằng;</p>	<p>회를 설립해야 한다.</p> <p>2. 승인을 받은 종합계획에 따라 건설부지를 철거했으나 아직 공정 건설 투자 프로젝트가 없는 경우 건설부지 철거 보상은 다음과 같이 실시한다.</p> <p>a) 관할권을 가진 인민위원회가 자신이 설립한 철거위원회를 통해 철거 조직을 관리하거나 혹은 철거 전문기업에게 담당을 부여한다.</p> <p>b) 철거를 하기 위한 경비는 국가예산을 배정받거나 혹은 동원을 하며, 철거된 부지에 프로젝트를 가진 공정 건설투자자에게 토지를 교부, 토지를 임대할 때 회수한다.</p> <p>c) 건설부지 철거시한은 지방의 경제-사회 발전 요구 및 관할권을 가진 사람의 결정에 따라 실시한다.</p> <p>3. 공정 건설 투자 프로젝트에 따라 철거를 하는 경우 철거 보상은 다음과 같이 실시한다.</p> <p>a) 경영 목적을 가진 투자 프로젝트에 대해서는 공정 건설투자자가 설립한 건설부지 철거위원회가 관할권을 가진 인민위원회와 협조하여 부지철거조직을 주관한다. 경영 목적이 없고 공동에 이바지하는 공정 건설 투자 프로젝트에 대해서는 관할권을 가진 인민위원회가 설립한 철거 보상위원회가 건설투자자와 협조하여 부지철거조직을 주관한다.</p> <p>b) 부지철거 경비를 공정 건설 투자 프로젝트로부터 직접 배정받는다.</p> <p>c) 건설부지 철거 시한은 승인을 받은 공정 건설 투자 프로젝트의 실현진도를 충족시켜야 한다.</p> <p>4. 정부가 건설부지 철거 시 재산보상원칙, 방법 및 보상가격 등을 규정하며 성급 인민위원회는 자기 지방의 보상가격을 확정</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>đối với dự án đầu tư xây dựng công trình không có mục đích kinh doanh, phục vụ cho cộng đồng thì Hội đồng đền bù giải phóng mặt bằng xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền chủ trì phối hợp với chủ đầu tư xây dựng công trình tổ chức giải phóng mặt bằng;</p> <p>b) Kinh phí giải phóng mặt bằng được lấy trực tiếp từ dự án đầu tư xây dựng công trình;</p> <p>c) Thời gian giải phóng mặt bằng xây dựng phải đáp ứng tiến độ thực hiện của dự án đầu tư xây dựng công trình đã được phê duyệt.</p> <p>4. Chính phủ quy định nguyên tắc, phương pháp và khung giá đền bù tài sản khi giải phóng mặt bằng xây dựng làm cơ sở cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định giá đền bù của địa phương mình.</p> <p>5. Tổ chức, cá nhân có tài sản trong phạm vi mặt bằng xây dựng đã được giải quyết đền bù theo đúng quy định mà không thực hiện thì bị cưỡng chế và chịu hoàn toàn chi phí cho việc cưỡng chế.</p> <p>6. Người nào cố ý làm sai quy định về đền bù tài sản khi giải phóng mặt bằng xây dựng để vụ lợi hoặc gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, tổ chức, cá nhân thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý kỷ luật hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.</p>	<p>하는 기초로 삼는다.</p> <p>5. 올바른 규정에 따라 보상이 해결된 건설부지 범위 내에 재산이 있는 조직, 개인이 이행하지 않으면 강제로 집행을 당하고 강제 집행 비용 전부를 부담한다.</p> <p>6. 건설부지 철거 시 이익을 취하기 위해 고의로 토지에 관한 규정을 위반하거나 혹은 국가, 조직, 개인의 재산에 손해를 입힌 사람은 위반 정도에 따라 징계처리를 받거나 혹은 형사 책임을 묻는다. 만약 손해를 일으키면 법률 규정에 따라 배상하여야 한다.</p>
<p style="text-align: center;"><b>MỤC 3</b></p> <p style="text-align: center;"><b>THI CÔNG XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Điều 72. Điều kiện để khởi công</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>제 3 절</b></p> <p style="text-align: center;"><b>공정 건설 시공</b></p> <p style="text-align: center;"><b>제72조 공정 건설 시공을 할 수 있는 조건</b></p>

<p>xây dựng công trình</p> <p>Công trình xây dựng chỉ được khởi công khi đáp ứng các điều kiện sau đây:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Có mặt bằng xây dựng để bàn giao toàn bộ hoặc từng phần theo tiến độ xây dựng do chủ đầu tư xây dựng công trình và nhà thầu thi công xây dựng thoả thuận;</li> <li>2. Có giấy phép xây dựng đối với những công trình theo quy định phải có giấy phép xây dựng, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều 68 của Luật này;</li> <li>3. Có thiết kế bản vẽ thi công của hạng mục, công trình đã được phê duyệt;</li> <li>4. Có hợp đồng xây dựng;</li> <li>5. Có đủ nguồn vốn để bảo đảm tiến độ xây dựng công trình theo tiến độ đã được phê duyệt trong dự án đầu tư xây dựng công trình;</li> <li>6. Có biện pháp để bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường trong quá trình thi công xây dựng;</li> <li>7. Đối với khu đô thị mới, tùy theo tính chất, quy mô phải xây dựng xong toàn bộ hoặc từng phần các công trình hạ tầng kỹ thuật thì mới được khởi công xây dựng công trình.</li> </ol>	<p>건설 공정은 다음 각 조건을 충족시킬 때만 기공을 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 공정 건설투자자와 건설계약자가 합의한 건설 진도에 따라 전부 혹은 일부분을 인계할 수 있는 건설부지가 있다.</li> <li>2. 건설허가서가 있도록 한 규정에 따른 공정에 대해 건설허가서가 있다. 본법68조 1항 c호에 규정한 경우를 제외한다.</li> <li>3. 승인을 받은 항목, 공정의 시공설계도 설계가 있다.</li> <li>4. 건설계약이 있다.</li> <li>5. 공정 건설 투자 프로젝트 내 승인받은 진도에 따른 공정 건설 진도를 보장할 수 있는 자본이 충분히 있다.</li> <li>6. 건설시공 과정에서 안전, 환경위생을 보장할 수 있는 방법이 있다.</li> <li>7. 신도시 구역에 대해서는 성격, 규모에 따라 공정 건설이 기공되기 전에 각 기술인프라 공정 전부 혹은 부분별로 건설을 마쳐야 한다.</li> </ol>
<p><b>Điều 73.</b> Điều kiện thi công xây dựng công trình</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nhà thầu khi hoạt động thi công xây dựng công trình phải đáp ứng các điều kiện sau đây: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Có đăng ký hoạt động thi công xây dựng công trình;</li> <li>b) Có đủ năng lực hoạt động thi công</li> </ol> </li> </ol>	<p><b>제73조</b> 공정 건설 시공 조건</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 계약자가 공정 건설 시공활동을 할 때에 다음 각 조건을 충족시켜야 한다. <ol style="list-style-type: none"> <li>a) 공정 건설 시공 활동을 등록했다.</li> <li>b) 공정 종류, 급에 상응하는 공정 건설 시공활동을 할 수 있는 능력이 충분히 있다.</li> <li>c) 공정 소장이 부합하는 공정 건설 시공업</li> </ol> </li> </ol>



<p>trong việc thi công xây dựng công trình có các quyền sau đây:</p> <p>a) Được tự thực hiện thi công xây dựng công trình khi có đủ năng lực hoạt động thi công xây dựng công trình phù hợp;</p> <p>b) Đàm phán, ký kết, giám sát việc thực hiện hợp đồng;</p> <p>c) Đình chỉ thực hiện hoặc chấm dứt hợp đồng với nhà thầu thi công xây dựng theo quy định của pháp luật;</p> <p>d) Dừng thi công xây dựng công trình và yêu cầu khắc phục hậu quả khi nhà thầu thi công xây dựng công trình vi phạm các quy định về chất lượng công trình, an toàn và vệ sinh môi trường;</p> <p>đ) Yêu cầu tổ chức, cá nhân có liên quan phối hợp để thực hiện các công việc trong quá trình thi công xây dựng công trình;</p> <p>e) Không thanh toán giá trị khối lượng không bảo đảm chất lượng hoặc khối lượng phát sinh không hợp lý;</p> <p>g) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.</p> <p>2. Chủ đầu tư xây dựng công trình trong việc thi công xây dựng công trình có các nghĩa vụ sau đây:</p> <p>a) Lựa chọn nhà thầu có đủ điều kiện năng lực hoạt động thi công xây dựng công trình phù hợp để thi công xây dựng công trình;</p> <p>b) Tham gia với Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hoặc chủ trì phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giải phóng mặt bằng xây dựng để giao cho nhà thầu thi công xây dựng công trình;</p>	<p>a) 부합하는 공정 건설시공 활동 능력을 충분히 가지고 있을 때 스스로 공정 건설시공을 실시한다.</p> <p>b) 계약을 협상, 체결하고, 감독한다.</p> <p>c) 법률 규정에 따라 건설시공 계약자와의 계약 실현을 정지 혹은 종료할 수 있다.</p> <p>d) 공정 건설시공 계약자가 공정 품질, 안전 및 환경위생에 관한 규정을 위반한 때 공정 건설시공을 멈춘다.</p> <p>e) 공정 건설시공 과정에서 일을 실현하기 위해 관련이 있는 조직, 개인에게 협력을 요구한다.</p> <p>f) 품질을 보장하지 못하는 건설 불량 혹은 불합리하게 발생된 건설 불량 가치를 청산하지 않는다.</p> <p>g) 법률 규정에 따른 기타 권리</p> <p>2. 공정 건설 투자주는 공정 건설시공에서 다음 각 의무가 있다.</p> <p>a) 공정 건설 시공을 하기위해 부합하는 공정 건설 시공활동 능력 조건을 충분히 가진 계약자를 선정한다.</p> <p>b) 관할권을 가진 인민위원회에 참가를 하거나 공정 건설시공 계약자에게 일임하기 위해 부지 철거관할권을 가진 인민위원회와 협력하여 주재한다.</p> <p>c) 공정 시공을 감독한다.</p> <p>d) 안전, 환경위생 보장방법을 검사한다.</p> <p>e) 공정을 점검, 청산, 결산한다.</p> <p>f) 필요 시 공정 품질을 검사하기 위해 건설 활동능력을 충분히 가진 자문조직을 고용한다.</p> <p>g) 공정 건설 시공과정에서 계약자의 설계에 관련된 제안을 검토, 결정한다.</p> <p>h) 공정 설계 저작권을 존중한다.</p> <p>i) 공정 보험에 가입한다.</p> <p>j) 공정 서류를 보존한다.</p> <p>k) 계약위반으로 공정 시공계약자에게 손해를 가하고, 점검시 품질을 보장하지</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>c) Tổ chức giám sát thi công xây dựng công trình;</p> <p>d) Kiểm tra biện pháp bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường;</p> <p>đ) Tổ chức nghiệm thu, thanh toán, quyết toán công trình;</p> <p>e) Thuê tổ chức tư vấn có đủ năng lực hoạt động xây dựng để kiểm định chất lượng công trình khi cần thiết;</p> <p>g) Xem xét và quyết định các đề xuất liên quan đến thiết kế của nhà thầu trong quá trình thi công xây dựng công trình;</p> <p>h) Tôn trọng quyền tác giả thiết kế công trình;</p> <p>i) Mua bảo hiểm công trình;</p> <p>k) Lưu trữ hồ sơ công trình;</p> <p>l) Bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng làm thiệt hại cho nhà thầu thi công xây dựng công trình, nghiệm thu không bảo đảm chất lượng làm sai lệch kết quả nghiệm thu và các hành vi vi phạm khác gây thiệt hại do lỗi của mình gây ra;</p> <p>m) Chịu trách nhiệm về các quyết định của mình; chịu trách nhiệm về việc bảo đảm công trình thi công đúng tiến độ, chất lượng và hiệu quả;</p> <p>n) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.</p>	<p>않아 점검결과에 오류를 생기게 하고 자신의 과실로 손해를 야기한 그 밖의 위반행위에 대해 손해를 배상한다.</p> <p>l) 자신이 담당한 공정 건설 시공 품질에 관해 책임을 진다.</p> <p>m) 법률 규정에 따른 그 밖의 의무</p>
<p><b>Điều 76.</b> Quyền và nghĩa vụ của nhà thầu thi công xây dựng công trình</p> <p>1. Nhà thầu thi công xây dựng công trình có các quyền sau đây:</p> <p>a) Từ chối thực hiện những yêu cầu trái pháp luật;</p> <p>b) Đề xuất sửa đổi thiết kế cho phù hợp với thực tế để bảo đảm chất</p>	<p><b>제76조 공정 시공계약자의 권리 및 의무</b></p> <p>1. 공정 건설 시공계약자는 다음 각 권리가 있다.</p> <p>a) 법률에 반한 요구 실현을 거절한다.</p> <p>b) 공정의 품질 및 효과를 보장하기 위해 부합되게 설계 변경을 제출한다.</p> <p>c) 올바른 계약에 따라 완성한 건설 분량 가치 청산을 요구한다.</p>

<p>lượng và hiệu quả công trình;</p> <p>c) Yêu cầu thanh toán giá trị khối lượng xây dựng hoàn thành theo đúng hợp đồng;</p> <p>d) Dừng thi công xây dựng công trình nếu bên giao thầu không thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng đã ký kết gây trở ngại và thiệt hại cho nhà thầu;</p> <p>đ) Yêu cầu bồi thường thiệt hại do lỗi của bên thuê xây dựng công trình gây ra;</p> <p>e) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.</p> <p>2. Nhà thầu thi công xây dựng công trình có các nghĩa vụ sau đây:</p> <p>a) Thực hiện theo đúng hợp đồng đã ký kết;</p> <p>b) Thi công xây dựng theo đúng thiết kế, tiêu chuẩn xây dựng, bảo đảm chất lượng, tiến độ, an toàn và vệ sinh môi trường;</p> <p>c) Có nhật ký thi công xây dựng công trình;</p> <p>d) Kiểm định vật liệu, sản phẩm xây dựng;</p> <p>đ) Quản lý công nhân xây dựng trên công trường, bảo đảm an ninh, trật tự, không gây ảnh hưởng đến các khu dân cư xung quanh;</p> <p>e) Lập bản vẽ hoàn công, tham gia nghiệm thu công trình;</p> <p>g) Bảo hành công trình;</p> <p>h) Mua các loại bảo hiểm theo quy định của pháp luật về bảo hiểm;</p> <p>i) Bồi thường thiệt hại khi vi phạm hợp đồng, sử dụng vật liệu không đúng chủng loại, thi công không bảo đảm</p>	<p>d) 만약 계약을 맡은 측이 체결한 계약 내 약속을 올바르게 실현하지 않아 장애를 일으키고 계약자에게 손해를 입히면 공정 건설 시공을 중지한다.</p> <p>e) 공정 건설을 맡은 측의 과실로 야기된 손해 배상을 요구한다.</p> <p>f) 법률 규정에 따른 기타 권리</p> <p>2. 공정 건설 시공계약자는 다음 각 의무가 있다.</p> <p>a) 체결한 올바른 계약에 따라 실현한다.</p> <p>b) 올바른 설계, 건설 표준에 따라 건설시공을 하고 품질, 진도 및 환경위생을 보장한다.</p> <p>c) 공정 건설 시공 일지를 작성한다.</p> <p>d) 건설자재, 제품을 검정한다.</p> <p>e) 공사장 건설 인부들을 관리하고 안전, 질서를 보장하고 주변 주민 거주 지역에 영향을 미치지 않도록 한다.</p> <p>f) 건설 완공 설계도를 작성하고 공정 점검에 참가한다.</p> <p>g) 공정을 보증한다.</p> <p>h. 보험에 관한 법률 규정에 따라 각종 보험에 든다.</p> <p>i) 계약을 위반하고, 올바른 종류가 아닌 자재를 사용하고 시공에서 품질을 보장하지 못하고 환경오염을 일으키고 자신의 과실에 의해 손해를 야기한 기타 위반 행위를 한때에 손해를 배상한다.</p> <p>j) 자신이 맡은 공정 건설 시공 품질에 관해 책임을 진다.</p> <p>k) 법률 규정에 따른 기타 의무</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>chất lượng, gây ô nhiễm môi trường và các hành vi vi phạm khác gây thiệt hại do lỗi của mình gây ra;</p> <p>k) Chịu trách nhiệm về chất lượng thi công xây dựng công trình do mình đảm nhận;</p> <p>l) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.</p>	
<p><b>Điều 77.</b> Quyền và nghĩa vụ của nhà thầu thiết kế trong việc thi công xây dựng công trình</p> <p>1. Nhà thầu thiết kế trong việc thi công xây dựng công trình có các quyền sau đây:</p> <p>a) Các quyền quy định tại khoản 1 Điều 58 của Luật này;</p> <p>b) Yêu cầu chủ đầu tư xây dựng công trình, nhà thầu thi công xây dựng công trình thực hiện theo đúng thiết kế;</p> <p>c) Từ chối những yêu cầu thay đổi thiết kế bất hợp lý của chủ đầu tư xây dựng công trình;</p> <p>d) Từ chối nghiệm thu công trình, hạng mục công trình khi thi công không theo đúng thiết kế.</p> <p>2. Nhà thầu thiết kế trong việc thi công xây dựng công trình có các nghĩa vụ sau đây:</p> <p>a) Các nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 58 của Luật này;</p> <p>b) Cử người có đủ năng lực để giám sát tác giả theo quy định; người được nhà thầu thiết kế cử thực hiện nhiệm vụ giám sát tác giả phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về những hành vi vi phạm của mình trong quá trình thực hiện nghĩa vụ giám sát tác giả và phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt</p>	<p><b>제77조 공정 건설 시공에서 설계 계약자의 권리 및 의무</b></p> <p>1. 설계계약자는 공정 건설 시공에서 다음 각 권리가 있다.</p> <p>a) 본법 58조 1항에 규정한 각 권리가 있다.</p> <p>b) 공정 건설투자자, 공정 건설 시공 계약자에게 올바른 설계에 따라 실현할 것을 요구한다.</p> <p>c) 공정 건설 투자자의 불합리한 설계변경 요구를 거절한다.</p> <p>d) 시공이 올바른 설계에 따라 올바르게 시공을 하지 아니한 때에 공정 항목, 공정 점검을 거절한다.</p> <p>2. 설계계약자는 공정 건설 시공에서 다음 각 의무가 있다.</p> <p>a) 본법 58조 2항에 규정한 각 의무가 있다.</p> <p>b) 규정에 따라 작가를 감독하기 위해 충분한 능력을 가진 사람을 임명한다. 설계계약자로부터 임명된 사람은 작가 감독의무 실현과정에서 자신의 위반 행위에 관해 법적 책임을 부담하여야 하며 자신의 과실에 의해 발생한 손해를 배상하여야 한다.</p> <p>c) 공정 건설투자자의 요구에 따라 건설 공정 점검에 참가한다.</p> <p>d) 공정 건설투자자의 제의에 따라 설계에서 불합리에 관한 처리를 검토한다.</p> <p>e) 공정 건설 시공계약자의 승인을 받은 설계와 다르게 시공한 것을 발견하고 공정 건설투자자에게 적시에 통보하고 처</p>



<p>hại do lỗi của mình gây ra;</p> <p>c) Tham gia nghiệm thu công trình xây dựng theo yêu cầu của chủ đầu tư xây dựng công trình;</p> <p>d) Xem xét xử lý theo đề nghị của chủ đầu tư xây dựng công trình về những bất hợp lý trong thiết kế;</p> <p>đ) Phát hiện và thông báo kịp thời cho chủ đầu tư xây dựng công trình về việc thi công sai với thiết kế được duyệt của nhà thầu thi công xây dựng công trình và kiến nghị biện pháp xử lý.</p>	<p>리방법을 건의한다.</p>
<p><b>Điều 78.</b> An toàn trong thi công xây dựng công trình</p> <p>Trong quá trình thi công xây dựng công trình, nhà thầu thi công xây dựng công trình có trách nhiệm:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Thực hiện các biện pháp bảo đảm an toàn cho người, máy móc, thiết bị, tài sản, công trình đang xây dựng, công trình ngầm và các công trình liền kề; đối với những máy móc, thiết bị phục vụ thi công phải được kiểm định an toàn trước khi đưa vào sử dụng;</li> <li>2. Thực hiện biện pháp kỹ thuật an toàn riêng đối với những hạng mục công trình hoặc công việc có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn;</li> <li>3. Thực hiện các biện pháp cần thiết nhằm hạn chế thiệt hại về người và tài sản khi xảy ra mất an toàn trong thi công xây dựng.</li> </ol>	<p><b>제78조 공정 건설 시공에서 안전</b></p> <p>공정 건설 시공 과정에서 공정 건설 시공계약자는 책임이 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 사람, 기계, 설비, 재산, 건설하고 있는 공정, 지하 공정 및 각 연계 공정 안전 보장 방법을 실현하며 시공에 이바지하는 기계, 설비는 사용하기 전에 안전점검을 해야 한다.</li> <li>2. 안전에 관한 엄격한 요구가 있는 공정 항목 혹은 일에 대해 개별 안전 기술 방법을 실현한다.</li> <li>3. 건설시공에서 안전을 상실할 때 사람 및 재산에 관한 피해를 제한하기 위해 필요한 각 방법을 실현한다.</li> </ol>
<p><b>Điều 79.</b> Bảo đảm vệ sinh môi trường trong thi công xây dựng công trình</p> <p>Trong quá trình thi công xây dựng công trình, nhà thầu thi công xây dựng công trình có trách nhiệm:</p>	<p><b>제79조 공정 건설 시공에서 환경위생 보장</b></p> <p>공정 건설 시공 과정에서 공정 건설 시공 계약자는 책임이 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 건설 공정 시공 과정에서 환경위생을 보장하는 방법은 공기환경, 물 환경, 고체폐기물, 소음 및 환경위생에 관한 그 밖의 요구를 포</li> </ol>

<p>1. Có biện pháp bảo đảm vệ sinh môi trường trong quá trình thi công xây dựng bao gồm môi trường không khí, môi trường nước, chất thải rắn, tiếng ồn và các yêu cầu khác về vệ sinh môi trường;</p> <p>2. Bồi thường thiệt hại do những vi phạm về vệ sinh môi trường do mình gây ra trong quá trình thi công xây dựng và vận chuyển vật liệu xây dựng;</p> <p>3. Tuân theo các quy định khác của pháp luật về bảo vệ môi trường.</p>	<p>함한다.</p> <p>2. 건설 시공 및 건설자재 운송과정에서 환경 위생에 관한 자신의 위반으로 일어난 손해를 배상한다.</p> <p>3. 환경보호에 관한 법률의 기타 규정을 준수한다.</p>
<p><b>Điều 80.</b> Nghiệm thu, bàn giao công trình xây dựng</p> <p>1. Việc nghiệm thu công trình xây dựng phải thực hiện các quy định sau đây:</p> <p>a) Tuân theo các quy định về quản lý chất lượng xây dựng công trình;</p> <p>b) Nghiệm thu từng công việc, từng bộ phận, từng giai đoạn, từng hạng mục công trình, nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng. Riêng các bộ phận bị che khuất của công trình phải được nghiệm thu và vẽ bản vẽ hoàn công trước khi tiến hành các công việc tiếp theo;</p> <p>c) Chỉ được nghiệm thu khi đối tượng nghiệm thu đã hoàn thành và có đủ hồ sơ theo quy định;</p> <p>d) Công trình chỉ được nghiệm thu đưa vào sử dụng khi bảo đảm đúng yêu cầu thiết kế, bảo đảm chất lượng và đạt các tiêu chuẩn theo quy định.</p> <p>2. Việc bàn giao công trình xây dựng phải thực hiện các quy định sau đây:</p> <p>a) Bảo đảm các yêu cầu về nguyên tắc, nội dung và trình tự bàn giao</p>	<p><b>제80조 건설 공정 점검, 인계</b></p> <p>1. 건설 공정 점검은 다음 각 규정을 실현해야 한다.</p> <p>a) 공정 건설 품질관리에 관한 각 규정을 준수한다.</p> <p>b) 공정 개별사업, 개별부분, 개별단계, 개별 공정 항목을 점검하고 공정 사용을 점검한다. 공정의 은폐된 부분은 점검해야 하며 다음 사업을 계속하기 전에 완공설계도를 작성한다.</p> <p>c) 점검은 점검대상이 완성되고 규정에 따라 서류가 충분히 있을 때만 한다.</p> <p>d) 공정은 올바른 설계요구가 보장되고 규정에 따라 품질이 보장되고 각 표준이 달성된 때만 사용 점검을 한다.</p> <p>2. 건설 공정 인계는 다음 각 규정을 실현해야 한다.</p> <p>a) 건설에 관한 법률 규정에 따른 원칙, 내용에 관한 각 요구 및 사용할 수 있도록 건설이 끝난 공정 인계 순서를 보장한다.</p> <p>b) 공정이 사용에 들어갈 때 운행, 개발에서 안전을 보장한다.</p> <p>3. 공정 건설 시공계약자는 공정 점검과 공정 인계를 하기 위해 건설시공을 완료하고 현장을 청소 정리하고 완공설계도를 작성하</p>

<p>công trình đã xây dựng xong đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng;</p> <p>b) Bảo đảm an toàn trong vận hành, khai thác khi đưa công trình vào sử dụng.</p> <p>3. Nhà thầu thi công xây dựng công trình có trách nhiệm hoàn thiện thi công xây dựng, thu dọn hiện trường, lập bản vẽ hoàn công và chuẩn bị các tài liệu để phục vụ việc nghiệm thu công trình và bàn giao công trình.</p> <p>4. Chủ đầu tư xây dựng công trình có trách nhiệm tổ chức nghiệm thu, tiếp nhận công trình xây dựng. Người tham gia nghiệm thu, bàn giao công trình phải chịu trách nhiệm cá nhân về sản phẩm do mình xác nhận trong quá trình thi công xây dựng công trình và bàn giao công trình xây dựng.</p>	<p>고 자료를 준비할 책임이 있다.</p> <p>4. 공정 건설투자주는 점검을 하고 건설 공정 인수 책임이 있다. 공정 점검, 인수에 참가하는 사람은 공정 건설 시공 및 건설 공정 인계 과정에서 자신이 확인한 제품에 관해 개인 책임을 져야한다.</p>
<p><b>Điều 81.</b> Thanh toán, quyết toán trong hoạt động xây dựng</p> <p>1. Nhà thầu có trách nhiệm lập hồ sơ thanh toán, quyết toán khối lượng công việc đã thực hiện. Chủ đầu tư xây dựng công trình phải thanh toán cho nhà thầu theo khối lượng công việc được nghiệm thu.</p> <p>2. Chủ đầu tư xây dựng công trình quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình trong thời hạn không quá mười hai tháng, kể từ ngày công trình được bàn giao đưa vào sử dụng, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.</p> <p>3. Người có trách nhiệm thanh toán, quyết toán phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về công việc của mình và phải bồi thường thiệt hại do hậu quả</p>	<p><b>제81조 건설 활동에서 청산, 결산</b></p> <p>1. 계약자는 청산서류를 작성하고 실현한 사업 분량 결산을 할 책임이 있다. 공정 투자주는 점검을 한 사업 분량에 따라 계약자에게 청산을 해야 한다.</p> <p>2. 공정 건설투자주는 공정이 사용하기 위해 인계된 날로부터 12개월 시한 중에 공정 건설 투자 자본을 청산한다. 법률에 따른 규정이 있는 경우를 제외한다.</p> <p>3. 청산, 결산 책임이 있는 사람은 자신의 일에 관해 법적 책임을 부담하여, 청산, 결산을 늦게 한 후파로 혹은 규정에 비교 잘못된 후파로 인한 손해를 배상하여야 한다.</p> <p>4. 정부가 건설 활동에서 청산, 결산을 구체적으로 규정한다.</p>

<p>của việc thanh toán, quyết toán chậm hoặc sai so với quy định.</p> <p>4. Chính phủ quy định cụ thể việc thanh toán, quyết toán trong hoạt động xây dựng.</p>	
<p><b>Điều 82.</b> Bảo hành công trình xây dựng</p> <p>1. Nhà thầu thi công xây dựng công trình có trách nhiệm bảo hành công trình; nhà thầu cung ứng thiết bị công trình có trách nhiệm bảo hành thiết bị công trình.</p> <p>2. Nội dung bảo hành công trình bao gồm khắc phục, sửa chữa, thay thế thiết bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi công trình vận hành, sử dụng không bình thường do lỗi của nhà thầu gây ra.</p> <p>3. Thời gian bảo hành công trình được xác định theo loại và cấp công trình.</p> <p>4. Chính phủ quy định cụ thể thời gian bảo hành công trình.</p>	<p><b>제82조 건설 공정 보장</b></p> <p>1. 공정 건설 시공계약자는 공정 보장책임이 있고, 공정 설비 공급계약자는 공정 설비 보장책이 있다.</p> <p>2. 공정 보장 내용은 손상된, 결점이 있는 설비 극복, 수리, 교체 혹은 계약자의 과실로 인해 공정을 정상적으로 운행, 사용하지 못하는 것을 포함한다.</p> <p>3. 공정 보장시한은 공정 종류 및 급에 따라 확정한다.</p> <p>4. 정부는 공정 보장시한을 구체적으로 규정한다.</p>
<p><b>Điều 83.</b> Bảo trì công trình xây dựng</p> <p>1. Chủ sở hữu hoặc người quản lý sử dụng công trình có trách nhiệm bảo trì công trình, máy móc, trang thiết bị công trình.</p> <p>2. Việc bảo trì công trình, trang thiết bị công trình phải được thực hiện theo chỉ dẫn và quy định của nhà thiết kế, nhà sản xuất.</p> <p>3. Việc bảo trì công trình được xác định theo loại và cấp công trình.</p> <p>4. Chính phủ quy định cụ thể về bảo trì công trình.</p>	<p><b>제83조 건설 공정 정상적으로 유지</b></p> <p>1. 소유주 혹은 공정 사용을 관리하는 사람은 공정 기계, 설비를 정상적으로 유지할 의무가 있다.</p> <p>2. 공정, 공정 설비 정상적 유지는 설계자, 생산자의 안내 및 규정에 따라 실현해야 한다.</p> <p>3. 공정 정상적 유지는 공정 종류 및 급에 따라 확정된다.</p> <p>4. 정부가 공정 정상적 유지에 관해 구체적으로 규정한다.</p>
<p><b>Điều 84.</b> Sự cố công trình xây dựng</p> <p>1. Trong quá trình thi công xây dựng,</p>	<p><b>제84조 건설 공정 사고</b></p> <p>1. 건설시공, 공정 운행 혹은 개발, 사용 과정에서 만약 공정 사고사 일어나면 공정 건</p>

<p>vận hành hoặc khai thác, sử dụng công trình nếu sự cố công trình xảy ra thì nhà thầu thi công xây dựng công trình, chủ sở hữu hoặc người quản lý sử dụng công trình có trách nhiệm:</p> <p>a) Ngừng thi công, vận hành hoặc khai thác, sử dụng công trình và thực hiện các biện pháp kịp thời để bảo đảm an toàn cho người và tài sản;</p> <p>b) Thực hiện các biện pháp cần thiết để hạn chế và ngăn ngừa các nguy hiểm có thể tiếp tục xảy ra đối với công trình và thông báo kịp thời cho các tổ chức, cá nhân có thẩm quyền, có liên quan;</p> <p>c) Bảo vệ hiện trường, trừ trường hợp phải khắc phục khẩn cấp để ngăn chặn thiệt hại.</p> <p>2. Khi nhận được thông báo về sự cố công trình, các tổ chức, cá nhân có thẩm quyền trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm:</p> <p>a) Thực hiện ngay các biện pháp khẩn cấp để khắc phục;</p> <p>b) Cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về xây dựng có trách nhiệm chỉ định tổ chức có đủ điều kiện năng lực thực hiện việc giám định để xác định nguyên nhân sự cố công trình, làm rõ trách nhiệm của các chủ thể gây ra sự cố công trình.</p> <p>3. Người có lỗi gây ra sự cố công trình có trách nhiệm bồi thường thiệt hại và các chi phí có liên quan hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự.</p>	<p>Thiết kế, thi công, vận hành hoặc khai thác, sử dụng công trình, chủ sở hữu hoặc người quản lý sử dụng công trình có trách nhiệm:</p> <p>a) Ngừng thi công, vận hành hoặc khai thác, sử dụng công trình và thực hiện các biện pháp kịp thời để bảo đảm an toàn cho người và tài sản;</p> <p>b) Thực hiện các biện pháp cần thiết để hạn chế và ngăn ngừa các nguy hiểm có thể tiếp tục xảy ra đối với công trình và thông báo kịp thời cho các tổ chức, cá nhân có thẩm quyền, có liên quan;</p> <p>c) Bảo vệ hiện trường, trừ trường hợp phải khắc phục khẩn cấp để ngăn chặn thiệt hại.</p> <p>2. Khi nhận được thông báo về sự cố công trình, các tổ chức, cá nhân có thẩm quyền trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm:</p> <p>a) Thực hiện ngay các biện pháp khẩn cấp để khắc phục;</p> <p>b) Cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về xây dựng có trách nhiệm chỉ định tổ chức có đủ điều kiện năng lực thực hiện việc giám định để xác định nguyên nhân sự cố công trình, làm rõ trách nhiệm của các chủ thể gây ra sự cố công trình.</p> <p>3. Người có lỗi gây ra sự cố công trình có trách nhiệm bồi thường thiệt hại và các chi phí có liên quan hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự.</p>
<p><b>Điều 85.</b> Di dời công trình</p> <p>1. Việc di dời công trình từ vị trí này tới vị trí khác phải phù hợp với quy</p>	<p><b>Điều 85.</b> Di dời công trình</p> <p>1. Việc di dời công trình từ vị trí này tới vị trí khác phải phù hợp với quy</p>

<p>hoạch xây dựng được duyệt, bảo đảm giữ nguyên kiến trúc và chất lượng của công trình.</p> <p>2. Trước khi di dời công trình, chủ đầu tư xây dựng công trình phải xin giấy phép. Giấy phép di dời công trình do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp.</p> <p>3. Nhà thầu thực hiện việc di dời công trình phải thực hiện các biện pháp bảo đảm an toàn lao động, an toàn đối với công trình di dời và các công trình lân cận, bảo đảm vệ sinh môi trường.</p>	<p>형 및 공정의 품질을 유지해야 한다.</p> <p>2. 공정을 이전하기 전 공정 건설투자주는 허가서를 신청해야 한다. 공정 이전 허가서는 성급 인민위원회가 발급한다.</p> <p>3. 공정을 이전하는 계약자는 이전하는 공정 및 인근 각 공정에 대한 안전, 노동안전을 보장할 수 있는 방법을 실현해야 하며 환경을 보호한다.</p>
<p><b>Điều 86. Phá dỡ công trình xây dựng</b></p> <p>1. Việc phá dỡ công trình xây dựng được thực hiện trong những trường hợp sau đây:</p> <p>a) Để giải phóng mặt bằng xây dựng công trình mới; công trình xây dựng tạm được quy định tại khoản 2 Điều 94 của Luật này;</p> <p>b) Công trình có nguy cơ sụp đổ ảnh hưởng đến cộng đồng và công trình lân cận;</p> <p>c) Công trình xây dựng trong khu vực cấm xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 10 của Luật này;</p> <p>d) Công trình xây dựng sai quy hoạch xây dựng, công trình xây dựng không có giấy phép đối với công trình theo quy định phải có giấy phép hoặc xây dựng sai với nội dung quy định trong giấy phép;</p> <p>đ) Những trường hợp khác theo quy định của pháp luật.</p> <p>2. Công tác phá dỡ công trình xây dựng phải đáp ứng các yêu cầu sau đây:</p>	<p><b>제86조 건설 공정 철거</b></p> <p>1. 건설 공정 철거는 다음 경우에 실현한다.</p> <p>a) 새로운 공정을 건설하기 위해 본법 94조 2항에 규정한 임시 건설 공정 철거한다.</p> <p>b) 공동 및 인근 공정에 영향을 미칠 수 있는 붕괴위험이 있는 공정</p> <p>c) 본법10조 1항 규정에 따라 건설 금지구역 내에 건설한 공정</p> <p>d) 건설종합계획을 위반한 건설 공정, 허가서가 있도록 규정한 공정에 대해 허가서 없이 건설한 공정 혹은 허가서에 규정한 내용과 다르게 건설한 공정</p> <p>e) 법률 규정에 따른 기타의 경우</p> <p>2. 건설 공정 철거작업은 다음 각 요구를 충족시켜야 한다.</p> <p>a) 공정 철거는 관할권을 가진 국가기관의 결정에 따라서만 실현한다.</p> <p>b) 공정 철거는 허가받은 철거 해결법에 따라 실현해야 하며 안전 및 환경위생을 보장해야 한다.</p> <p>3. 건설 공정 철거에 참가하는 각 측의 책임을 다음과 같이 규정한다.</p> <p>a) 공정 철거작업을 부여받은 사람은 본조 2항 각 규정 실현에 관해 책임을 부담하여야 하며, 법적 책임을 부담하고, 자신의 과실로 인해 발생한 손해를 배</p>

<p>a) Việc phá dỡ công trình chỉ được thực hiện theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;</p> <p>b) Việc phá dỡ công trình phải thực hiện theo giải pháp phá dỡ được duyệt, bảo đảm an toàn và vệ sinh môi trường.</p> <p>3. Trách nhiệm của các bên tham gia phá dỡ công trình xây dựng được quy định như sau:</p> <p>a) Người được giao tổ chức thực hiện việc phá dỡ công trình phải chịu trách nhiệm về việc thực hiện các quy định tại khoản 2 Điều này; chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;</p> <p>b) Người đang sở hữu hoặc sử dụng công trình thuộc diện phải phá dỡ theo quy định tại khoản 1 Điều này phải chấp hành quyết định phá dỡ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp không chấp hành thì bị cưỡng chế phá dỡ và chịu mọi chi phí cho công tác phá dỡ;</p> <p>c) Người có trách nhiệm quyết định phá dỡ công trình phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về hậu quả do không ra quyết định, quyết định không kịp thời, quyết định trái với quy định của pháp luật.</p>	<p>상한다.</p> <p>b) 본조 1항 규정에 따라 철거에 속한 공정을 소유하고 있는 혹은 사용하고 있는 사람은 관할권을 가진 국가관리 기관의 철거 결정을 집행해야 한다. 집행하지 아니하는 경우 강제로 철거한다. 철거 작업의 모든 비용은 부담한다.</p> <p>c) 공정 철거를 결정하는 사람이 결정을 적시에 하지 않았거나 법률 규정에 위배된 결정을 한 결과에 관해 법적 책임을 부담하여야 한다.</p>
<p style="text-align: center;"><b>MỤC 4</b> <b>GIÁM SÁT THI CÔNG XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>제 4 절</b> <b>공정 건설시공 감독</b></p>
<p><b>Điều 87.</b> Giám sát thi công xây dựng công trình</p> <p>1. Mọi công trình xây dựng trong quá trình thi công phải được thực hiện chế độ giám sát.</p> <p>2. Việc giám sát thi công xây dựng</p>	<p><b>제87조 공정 건설시공 감독</b></p> <p>1. 모든 건설 공정은 시공과정에서 감독 제도를 실현해야 한다.</p> <p>2. 공정 건설시공 감독은 공정 건설시공에서 품질, 분량, 진도, 노동안전 및 환경위생에 관해 감시, 감독을 해야 한다.</p>







<p>h) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.</p>	
<p><b>Điều 90.</b> Quyền và nghĩa vụ của nhà thầu giám sát thi công xây dựng công trình</p> <p>1. Nhà thầu giám sát thi công xây dựng công trình có các quyền sau đây:</p> <p>a) Nghiệm thu xác nhận khi công trình đã thi công bảo đảm đúng thiết kế, theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và bảo đảm chất lượng;</p> <p>b) Yêu cầu nhà thầu thi công xây dựng thực hiện theo đúng hợp đồng;</p> <p>c) Bảo lưu các ý kiến của mình đối với công việc giám sát do mình đảm nhận;</p> <p>d) Từ chối yêu cầu bất hợp lý của các bên có liên quan;</p> <p>đ) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.</p> <p>2. Nhà thầu giám sát thi công xây dựng công trình có các nghĩa vụ sau đây:</p> <p>a) Thực hiện công việc giám sát theo đúng hợp đồng đã ký kết;</p> <p>b) Không nghiệm thu khối lượng không bảo đảm chất lượng và các tiêu chuẩn kỹ thuật theo yêu cầu của thiết kế công trình;</p> <p>c) Từ chối nghiệm thu khi công trình không đạt yêu cầu chất lượng;</p> <p>d) Đề xuất với chủ đầu tư xây dựng công trình những bất hợp lý về thiết kế để kịp thời sửa đổi;</p> <p>đ) Mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp;</p> <p>e) Không được thông đồng với nhà thầu thi công xây dựng, với chủ đầu tư</p>	<p><b>제90조 공정 건설시공 감독계약자의 권리 및 의무</b></p> <p>1. 공정 건설 시공 감독계약자는 다음 각 권리가 있다.</p> <p>a) 공정이 시공되었을 때 건설기준, 표준에 따라 올바른 설계를 보장하고 품질을 보장하기 위해 확인, 점검을 한다.</p> <p>b) 건설 시공계약자에게 올바른 계약에 따라 실현할 것을 요구한다.</p> <p>c) 자신이 담당한 감독 업무에 대해 자신의 의견을 보류한다.</p> <p>d) 관련이 있는 각 측의 불합리한 요구를 거절한다.</p> <p>e) 법률 규정에 따른 기타 권리</p> <p>2. 공정 건설 시공 감독계약자는 다음 각 의무가 있다.</p> <p>a) 체결한 올바른 계약에 따라 감독업무를 실현한다.</p> <p>b) 공정 설계의 요구에 따라 품질 및 기술 표준을 보장하지 못하는 분량에 대해 점검을 하지 않는다.</p> <p>c) 공정이 품질요구를 달성하지 못한 때 점검을 거절한다.</p> <p>d) 공정 건설투자자에게 적시에 수정하기 위해 설계에 관한 불합리한 점을 제출한다.</p> <p>e) 직업보험에 가입한다.</p> <p>f) 건설시공계약자와 공정 건설투자자와 그리고 감독결과를 왜곡시킨 기타 위반행위를 한 사람과 결탁하지 않는다.</p> <p>g) 건설기준, 표준을 준수하지 않거나 설계에 정확하게 따르지 않은 시공 부분의 감독결과를 왜곡시켜 공정 건설투자자 또는 처리 관할권을 가진 사람에게 보고를 하지 않은 때, 자신의 과실로 손해를 발생시킨 그 밖의 위반행위를</p>

<p>xây dựng công trình và có các hành vi vi phạm khác làm sai lệch kết quả giám sát;</p> <p>g) Bồi thường thiệt hại khi làm sai lệch kết quả giám sát đối với khối lượng thi công không đúng thiết kế, không tuân theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng nhưng người giám sát không báo cáo với chủ đầu tư xây dựng công trình hoặc người có thẩm quyền xử lý, các hành vi vi phạm khác gây thiệt hại do lỗi của mình gây ra;</p> <p>h) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.</p>	<p>한 때에 손해를 배상한다.</p> <p>h) 법률 규정에 따른 그 밖의 의무</p>
<p style="text-align: center;"><b>MỤC 5</b> <b>XÂY DỰNG CÁC CÔNG TRÌNH ĐẶC THÙ</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>제 5 절</b> <b>특별 공정 건설</b></p>
<p><b>Điều 91.</b> Công trình xây dựng đặc thù</p> <p>Các công trình xây dựng đặc thù bao gồm:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Công trình bí mật nhà nước;</li> <li>2. Công trình được xây dựng theo lệnh khẩn cấp;</li> <li>3. Công trình tạm.</li> </ol>	<p><b>제91조 특별 건설 공정</b></p> <p>각 특별건설 공정은 다음을 포함한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 국가 비밀 공정</li> <li>2. 긴급 명령에 따라 건설된 공정</li> <li>3. 임시 공정</li> </ol>
<p><b>Điều 92.</b> Xây dựng công trình bí mật nhà nước</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Công trình bí mật nhà nước được xây dựng theo yêu cầu phải bảo đảm bí mật trong các hoạt động xây dựng, thuộc các lĩnh vực quốc phòng, an ninh, kinh tế, khoa học, công nghệ và các lĩnh vực khác.</li> <li>2. Người được giao quản lý, thực hiện xây dựng công trình bí mật nhà nước có quyền quyết định và chịu trách nhiệm về việc thực hiện và tổ chức thực hiện xây dựng các công trình từ giai đoạn lập dự án, khảo sát, thiết kế,</li> </ol>	<p><b>제92조 국가비밀 공정 건설</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 요구에 따라 건설되는 국가 비밀 공정은 국방, 안보, 경제, 과학, 기술영역 및 기타 영역에 속한 건설 활동에서 비밀을 보장해야 한다.</li> <li>2. 국가 비밀 공정 건설, 관리를 맡은 사람은 프로젝트 수립, 연구, 설계, 시공, 공정 건설 시공 감독 단계로부터 공정을 사용하기 위한 점검단계까지 각 공정 건설사업 추진에 관해 결정권을 가지며 책임을 진다.</li> <li>3. 정부는 건설요구가 있을 때 각 국가비밀 공정 건설을 결정한다.</li> </ol>

<p>thi công, giám sát thi công xây dựng công trình đến giai đoạn nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng.</p> <p>3. Chính phủ quyết định việc xây dựng từng công trình bí mật nhà nước khi có yêu cầu xây dựng.</p>	
<p><b>Điều 93.</b> Xây dựng công trình theo lệnh khẩn cấp</p> <p>1. Công trình xây dựng theo lệnh khẩn cấp được xây dựng nhằm đáp ứng kịp thời các yêu cầu khẩn cấp về phòng, chống thiên tai, địch họa và các yêu cầu khẩn cấp khác theo quy định của Chính phủ.</p> <p>2. Người được giao quản lý thực hiện xây dựng công trình theo lệnh khẩn cấp được tự quyết định trình tự khảo sát, thiết kế, thi công xây dựng phù hợp với yêu cầu về tình trạng khẩn cấp, chịu trách nhiệm về việc thực hiện và tổ chức thực hiện xây dựng công trình này, bảo đảm đáp ứng kịp thời nhằm hạn chế tối đa thiệt hại về người và tài sản có thể xảy ra.</p>	<p><b>제93조 긴급 명령에 따른 공정 건설</b></p> <p>1. 긴급명령에 따라 건설하는 공정은 천재, 전염병 예방, 방지에 관한 긴급요구 및 정부의 규정에 따른 기타 긴급 요구를 적시에 충족시킬 목적으로 건설된다.</p> <p>2. 긴급명령에 따라 공정 건설 관리는 맡은 사람은 긴급 상태에 관한 요구에 부합하는 연구, 설계, 건설시공을 스스로 결정하며 공정 건설사업 실현에 관해 책임을 지며 사람과 재산에 관해 발생할 수 있는 손해를 최대한 제한하기 위해 적시에 취할 수 있는 대책을 보장한다.</p>
<p><b>Điều 94.</b> Xây dựng công trình tạm</p> <p>1. Công trình tạm được xây dựng và chỉ được phép tồn tại trong một khoảng thời gian xác định.</p> <p>2. Công trình tạm bao gồm:</p> <p>a) Công trình tạm phục vụ thi công xây dựng công trình chính;</p> <p>b) Công trình, nhà ở riêng lẻ được phép xây dựng có thời hạn nằm trong quy hoạch nhưng chưa giải phóng mặt bằng xây dựng.</p> <p>3. Đối với công trình xây dựng tạm phục vụ công trình xây dựng chính, chậm nhất là ba mươi ngày, kể từ ngày công trình xây dựng chính được</p>	<p><b>제94조 임시 공정 건설</b></p> <p>1. 임시 공정은 일정한 시한동안 건설하여 사용한다.</p> <p>2. 임시 공정은:</p> <p>a) 본 공정 건설시공에 이바지하기 위한 임시 공정</p> <p>b) 종합계획에 있으나 아직 건설부지철거가 되지 않은 곳에서 일정 시한 건설허가를 받은 공정, 개인단독주택을 포함한다.</p> <p>3. 본 건설 공정에 이바지하기 위해 임시로 건설된 공정에 대해 본 건설 공정이 사용에 들어간 날로부터 늦어도 30일 내에 임시 건설 공정 주인은 철거해야 한다. 본 건설 공정에 이바지하기 위한 임시건설 공정이</p>

<p>đưa vào sử dụng, chủ công trình xây dựng tạm phải tự phá dỡ, trừ trường hợp công trình xây dựng tạm phục vụ công trình xây dựng chính là công trình, khu dân cư có quy mô lớn phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt. Đối với công trình, nhà ở riêng lẻ được phép xây dựng có thời hạn khi hết thời hạn theo quy định của giấy phép xây dựng tạm thì chủ công trình xây dựng phải tự phá dỡ; nếu không tự giác dỡ bỏ thì bị cưỡng chế, chủ công trình xây dựng chịu mọi chi phí cho việc cưỡng chế và không được đền bù.</p>	<p>승인을 받은 건설계획에 부합하는 규모가 큰 주민거주구역, 공정인 경우를 제외한다. 일정시한 건설허가를 받은 공정, 개인 단독주택에 대해 임시 건설허가서의 규정에 따라 시한이 만료된 때에 건설 공정 주인은 철거해야 한다. 만약 스스로 철거하지 않으면 강제로 철거한다. 건설 공정 주인은 강제 철거 비용을 부담하며 보상을 받지 못한다.</p>
<p style="text-align: center;"><b>CHƯƠNG VI</b> <b>LỰA CHỌN NHÀ THẦU</b> <b>VÀ HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>제 6 장</b> <b>건설계약자 선정 및 건설계약</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>MỤC 1</b> <b>LỰA CHỌN NHÀ THẦU XÂY DỰNG</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>제 1 절</b> <b>건설계약자 선정</b></p>
<p><b>Điều 95.</b> Lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng</p> <p>1. Lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng được thực hiện đối với các công việc, nhóm công việc hoặc toàn bộ công việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng, lập dự án đầu tư xây dựng công trình, khảo sát, thiết kế, thi công xây dựng, giám sát và các hoạt động xây dựng khác.</p> <p>2. Việc lựa chọn nhà thầu là nhằm tìm được nhà thầu chính, tổng thầu, thầu phụ có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng phù hợp với loại và cấp công trình.</p> <p>3. Nhà thầu chính hoặc tổng thầu có thể giao một phần công việc của hợp</p>	<p><b>제95조 건설행위에서의 계약자 선정</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 건설행위에서 계약자 선정은 각 사업, 사업그룹 혹은 건설세부종합계획 수립, 공정 건설 투자 프로젝트 수립, 조사, 설계, 건설 시공, 감독 및 그 밖의 건설행위에 대해 실행한다.</li> <li>2. 계약자 선정의 목적은 공정 종류 및 급에 부합하는 건설행위능력조건, 건설업 영위 능력이 충분히 있는 주계약자, 총계약자, 도급계약자를 찾기 위함이다.</li> <li>3. 주계약자, 총계약자는 계약의 사업 일부를 하도급계약자에게 할당할 수 있다. 하도급 계약자는 상응하는 건설행위능력, 건설업 수행능력이 있어야 하며 공정 건설 투자자로부터 승인을 받아야 한다. 하도급 계약자는 주된 공정계약의 전부 또는 일부를 다른 계약자에게 할당할 수 없다.</li> <li>4. 건설행위에서 계약자 선정은 본 법의 규정</li> </ol>

<p>đồng cho thầu phụ. Thầu phụ phải có đủ năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng tương ứng và được chủ đầu tư xây dựng công trình chấp nhận; thầu phụ không được giao toàn bộ hoặc phần việc chính theo hợp đồng cho các nhà thầu khác.</p> <p>4. Lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng phải tuân theo các quy định của Luật này và pháp luật về đấu thầu.</p>	<p>및 입찰에 관한 법률을 준수하여야 한다.</p>
<p><b>Điều 96.</b> Yêu cầu lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng</p> <p>1. Việc lựa chọn nhà thầu phải bảo đảm những yêu cầu sau đây:</p> <p>a) Đáp ứng được hiệu quả của dự án đầu tư xây dựng công trình;</p> <p>b) Chọn được nhà thầu có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng phù hợp, có giá dự thầu hợp lý;</p> <p>c) Khách quan, công khai, công bằng, minh bạch;</p> <p>2. Người quyết định đầu tư, chủ đầu tư xây dựng công trình có quyền quyết định hình thức lựa chọn nhà thầu.</p>	<p><b>제96조 건설행위에서 계약자 선정 요건</b></p> <p>1. 계약자 선정은 다음 요건을 보장하여야 한다:</p> <p>a) 공정 건설 투자 프로젝트의 효과를 충족시킨다.</p> <p>b) 건설행위능력조건이 충분히 있고, 부합되는 건설업 영위능력이 있고 합리적인 입찰가격을 제시하는 계약자를 선정한다.</p> <p>c) 객관, 공개, 공평, 투명</p> <p>2. 투자를 결정하는 사람, 공정 건설투자자는 계약자 선정형식 결정권이 있다.</p>
<p><b>Điều 97.</b> Các hình thức lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng</p> <p>Tuỳ theo quy mô, tính chất, nguồn vốn xây dựng công trình, người quyết định đầu tư hoặc chủ đầu tư xây dựng công trình lựa chọn nhà thầu theo các hình thức sau đây:</p> <p>1. Đấu thầu rộng rãi, đấu thầu hạn chế;</p> <p>2. Chỉ định thầu;</p> <p>3. Lựa chọn nhà thầu thiết kế kiến trúc công trình xây dựng.</p>	<p><b>제97조 건설 활동에서 계약자 선정 형식</b></p> <p>공정 규모, 성격, 건설자본에 따라 투자를 결정하는 사람 혹은 공정 건설투자자가 다음 각 형식에 따라 계약자를 선정한다.</p> <p>1. 무제한 입찰, 제한 입찰</p> <p>2. 계약자 지정</p> <p>3. 건설 공정 건축설계 계약자 선정</p>
<p><b>Điều 98.</b> Yêu cầu đối với đấu thầu</p>	<p><b>제98조 건설행위에서 입찰을 위한 요건</b></p>

<p>trong hoạt động xây dựng</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Đấu thầu trong hoạt động xây dựng để lựa chọn được nhà thầu phù hợp nhằm bảo đảm tính cạnh tranh.</li> <li>2. Đấu thầu chỉ được thực hiện khi đã xác định được nguồn vốn để thực hiện công việc.</li> <li>3. Không được kéo dài thời gian thực hiện đấu thầu để bảo đảm tiến độ, hiệu quả dự án đầu tư xây dựng công trình.</li> <li>4. Bên trúng thầu phải có phương án kỹ thuật, công nghệ tối ưu, có giá dự thầu hợp lý.</li> <li>5. Nhà thầu trong nước tham gia đấu thầu quốc tế tại Việt Nam được hưởng chế độ ưu đãi theo quy định của Chính phủ.</li> <li>6. Không được sử dụng tư cách pháp nhân của tổ chức khác để tham gia dự thầu; dàn xếp, mua, bán thầu; dùng ảnh hưởng của mình làm sai lệch kết quả đấu thầu hoặc bỏ giá thầu dưới giá thành xây dựng công trình.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 건설행위에서 입찰의 목적은 경쟁성을 보장하기 위해 부합되는 계약자를 선정하기 위함이다.</li> <li>2. 입찰은 사업을 실현하기 위한 재원을 확보한 때 실현한다.</li> <li>3. 공정 건설 투자 프로젝트 일정, 효과를 보장하기 위해 입찰 실시 기간을 연장할 수 없다.</li> <li>4. 낙찰자는 기술방안, 가장 우수한 기술, 합리적인 입찰가격이 있어야 한다.</li> <li>5. 국내 계약자는 베트남 국제입찰에 참가하며 정부의 규정에 따라 우대제도를 향유한다.</li> <li>6. 입찰에 참가, 입찰조정, 사실상 매매를 하기 위해 다른 조직의 법인자격을 사용할 수 없으며, 입찰 결과를 속이기 위해 자신의 영향력을 사용할 수 없으며, 입찰 대상의 공정 건설 단가 이하로 입찰가격을 제시할 수 없다.</li> </ol>
<p><b>Điều 99.</b> Đấu thầu rộng rãi trong hoạt động xây dựng</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Đấu thầu rộng rãi được thực hiện để lựa chọn nhà thầu thi công xây dựng công trình và không hạn chế số lượng nhà thầu tham gia.</li> <li>2. Bên mời thầu phải thông báo rộng rãi trên phương tiện thông tin đại chúng về điều kiện, thời gian nộp hồ sơ dự thầu.</li> <li>3. Bên dự thầu chỉ được tham dự khi có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng phù hợp với loại, cấp công trình</li> </ol>	<p><b>제99조 건설행위에서 무제한 입찰</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 무제한 입찰은 공정 건설시공계약자를 선정하기 위해 실시하며 계약자 참가수를 제한하지 않는다.</li> <li>2. 입찰을 주관하는 측은 입찰 참가 조건, 참가서류 제출 기간에 대해 일반 대중 통신수단을 통해 널리 공지하여야 한다.</li> <li>3. 입찰에 참가하는 측은 입찰을 주관하는 측이 통보한 조건에 따라 건설행위능력조건을 충분히 구비하고 공정 종류, 급에 부합하는 건설업 영위 능력이 있을 때만 참여한다.</li> <li>4. 입찰 초청자측은 입찰 검토결과, 낙찰자를 각 대중 통신수단에 공지할 책임이 있</li> </ol>

<p>theo điều kiện thông báo của bên mời thầu.</p> <p>4. Bên mời thầu phải chịu trách nhiệm công bố trên các phương tiện thông tin đại chúng kết quả xét thầu, giá trúng thầu.</p>	<p>다.</p>
<p><b>Điều 100.</b> Đấu thầu hạn chế trong hoạt động xây dựng</p> <p>1. Đấu thầu hạn chế được thực hiện để lựa chọn nhà thầu tư vấn xây dựng, nhà thầu thi công xây dựng công trình đối với công trình xây dựng có yêu cầu kỹ thuật cao và chỉ có một số nhà thầu có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng được mời tham gia dự thầu.</p> <p>2. Đối với dự án đầu tư xây dựng công trình, công trình sử dụng vốn nhà nước thì không cho phép 2 doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một tổng công ty, tổng công ty với công ty thành viên, công ty mẹ và công ty con, doanh nghiệp liên doanh với một bên góp vốn trong liên doanh cùng tham gia đấu thầu trong một gói thầu.</p>	<p><b>제100조 건설행위에서 제한 입찰</b></p> <p>1. 제한 입찰은 높은 기술 요구가 있는 건설 공정에 대한 건설 자문 계약자, 공정 건설 시공계약자를 선정하기 위해 실현한다. 건설행위능력 조건을 충분히 가진, 건설업 영위 능력을 가진 일부 계약자만 입찰에 초청 받아 참여한다.</p> <p>2. 국가 자본을 사용하는 공정 건설 투자 프로젝트, 공정에 대해 1개 총회사의 2개 기업 이상이, 총회사가 회원회사와 함께 모회사가 자회사와 함께, 합작회사가 합작에 자본을 출자하는 측과 함께 1개 일괄 입찰에서 함께 참가하는 것을 허가하지 않는다.</p>
<p><b>Điều 101.</b> Chỉ định thầu trong hoạt động xây dựng</p> <p>1. Người quyết định đầu tư hoặc chủ đầu tư xây dựng công trình được quyền chỉ định trực tiếp một tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng để thực hiện công việc, công trình với giá hợp lý trong các trường hợp sau đây:</p> <p>a) Công trình bí mật nhà nước, công trình xây dựng theo lệnh khẩn cấp, công trình tạm;</p> <p>b) Công trình có tính chất nghiên cứu</p>	<p><b>제101조 건설행위에서 계약자 지정</b></p> <p>1. 투자를 결정하는 사람 혹은 공정 건설투자자는 다음 각 경우에 합리적인 가격으로 사업, 공정을 실현하기 위해 충분한 건설행위능력조건을 가진 조직이나 건설업 영위 능력이 있는 개인을 직접 지정할 권리가 있다.</p> <p>a) 긴급명령에 따른 국가비밀 공정, 건설 공정, 임시 공정</p> <p>b) 연구 실험 성격이 있는 공정</p> <p>c) 정부의 규정에 따른 규모가 작고 간단한 사업 공정, 건설 공정 항목</p> <p>d) 문화유산, 역사-문화유산 보수, 복구</p> <p>e) 투자 결정권을 가진 사람이 허가하는 기</p>



<p>thử nghiệm;</p> <p>c) Công việc, công trình, hạng mục công trình xây dựng có quy mô nhỏ, đơn giản theo quy định của Chính phủ;</p> <p>d) Tu bổ, tôn tạo, phục hồi các công trình di sản văn hoá, di tích lịch sử-văn hoá;</p> <p>đ) Các trường hợp đặc biệt khác được người có thẩm quyền quyết định đầu tư cho phép.</p> <p>2. Người có thẩm quyền chỉ định thầu phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc lựa chọn nhà thầu có đủ năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng.</p> <p>3. Tổ chức, cá nhân được chỉ định thầu phải có đủ năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng phù hợp với công việc, loại, cấp công trình; có tài chính lành mạnh, minh bạch.</p>	<p>타 특별한 경우</p> <p>2. 계약자 지정 관할권을 가진 사람은 건설 활동능력을 충분히 가진 건설업 영위 능력이 있는 계약자 선정에 관해 법적 책임을 진다.</p> <p>3. 계약자로 지정된 조직, 개인은 공정 종류, 급에 부합하는 건설 활동 능력을 충분히 가지고 건설업 영위 능력이 있어야 하며 건전한, 투명한 재정이 있어야 한다.</p>
<p><b>Điều 102.</b> Lựa chọn nhà thầu thiết kế kiến trúc công trình xây dựng</p> <p>1. Việc lựa chọn nhà thầu thiết kế kiến trúc công trình xây dựng được thực hiện đối với các công trình xây dựng quy định tại Điều 55 của Luật này.</p> <p>2. Tác giả của phương án thiết kế kiến trúc được lựa chọn được ưu tiên thực hiện các bước thiết kế tiếp theo khi có đủ điều kiện năng lực hoạt động thiết kế xây dựng, năng lực hành nghề thiết kế xây dựng công trình.</p>	<p><b>제102조 건설 공정 건축 설계 계약자 선정</b></p> <p>1. 건설 공정 건축설계 계약자 선정은 본 법 55조에 규정한 각 건설 공정에 대해 실시한다.</p> <p>2. 선정된 건축설계 방안의 작가는 건설설계 행위능력 조건, 공정 건설 설계업 영위능력을 충분히 가진 때 우선적으로 다음 각 설계 단계를 실시한다.</p>
<p><b>Điều 103.</b> Lựa chọn tổng thầu trong hoạt động xây dựng</p> <p>1. Tuỳ theo quy mô, tính chất, loại, cấp công trình và những điều kiện cụ thể của dự án đầu tư xây dựng công trình, người quyết định đầu tư hoặc</p>	<p><b>제103조 건설행위에서 총계약자 선정</b></p> <p>1. 공정 규모, 성격, 종류, 급 및 공정 건설 투자 프로젝트의 구체적인 조건에 따라 투자를 결정하는 사람 혹은 공정 건설투자자가 다음 건설행위에서 총계약 선정형식을 결정한다.</p>

<p>chủ đầu tư xây dựng công trình quyết định các hình thức lựa chọn tổng thầu trong hoạt động xây dựng sau đây:</p> <p>a) Tổng thầu thiết kế thực hiện toàn bộ công việc thiết kế xây dựng công trình;</p> <p>b) Tổng thầu thi công thực hiện toàn bộ công việc thi công xây dựng công trình;</p> <p>c) Tổng thầu thực hiện toàn bộ công việc thiết kế và thi công xây dựng công trình;</p> <p>d) Tổng thầu thực hiện toàn bộ các công việc thiết kế, cung ứng vật tư thiết bị, thi công xây dựng công trình;</p> <p>đ) Tổng thầu chia khoán trao tay thực hiện trọn gói toàn bộ các công việc từ lập dự án đến việc thiết kế, cung ứng vật tư thiết bị, thi công xây dựng công trình.</p> <p>2. Nhà thầu độc lập hoặc liên danh dự thầu trong hoạt động xây dựng phải có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng phù hợp với loại, cấp công trình theo quy định của Luật này.</p> <p>3. Trường hợp áp dụng hình thức tổng thầu quy định tại khoản 1 Điều này thì tổng thầu phải cử người có đủ điều kiện năng lực hành nghề xây dựng để điều phối toàn bộ công việc của tổng thầu.</p>	<p>a) 설계 총계약자는 공정 건설 설계사업 전부를 실시한다.</p> <p>b) 시공 총계약자는 공정 건설 시공사업 전부를 실시한다.</p> <p>c) 총계약자는 공정 건설 설계 및 시공사업 전부를 실시한다.</p> <p>d) 총계약자는 설계, 물자 설비 공급, 공정 건설 시공사업 전부를 실시한다.</p> <p>e) 턴키(Turn-Key) 총계약자는 프로젝트 수립부터 설계, 물자 설비 공급, 공정 건설 시공까지 사업 전부를 일괄 실시한다.</p> <p>2. 건설행위에서 독립계약자 혹은 합작으로 입찰에 참가하는 법률 규정에 따라 공정 종류, 급에 부합하는 충분한 건설 활동 능력 조건이 있어야 한다.</p> <p>3. 본조 1항에 규정한 총계약자 형식을 적용하는 경우 총계약자는 총계약자의 사업 전부를 협력하기 위해 건설업 영위 능력 조건을 충분히 가진 사람은 임명하여야 한다.</p>
<p><b>Điều 104.</b> Quyền và nghĩa vụ của bên mời thầu</p> <p>1. Bên mời thầu có các quyền sau đây:</p> <p>a) Yêu cầu các bên dự thầu cung cấp thông tin cần thiết phục vụ cho việc lựa chọn nhà thầu;</p>	<p><b>제104조 입찰신청자의 권리 및 의무</b></p> <p>1. 입찰신청자자는 다음 각 권리가 있다:</p> <p>a) 입찰참가자에게 계약자 선정을 위해 필요한 정보 제공을 요구</p> <p>b) 입찰에 관한 법률 규정에 따라 낙찰자 선정 혹은 낙찰자 선정 결과를 취소</p> <p>c) 법률 규정에 따른 그 밖의 권리</p>

<p>b) Lựa chọn nhà thầu trúng thầu hoặc huỷ bỏ kết quả lựa chọn nhà thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu;</p> <p>c) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.</p> <p>2. Bên mời thầu có các nghĩa vụ sau đây:</p> <p>a) Lập hồ sơ mời thầu, kế hoạch đấu thầu phù hợp với nội dung của dự án đầu tư xây dựng công trình đã được phê duyệt;</p> <p>b) Kiểm tra việc kê khai năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng và tình trạng tài chính của bên dự thầu được lựa chọn;</p> <p>c) Đáp ứng đầy đủ, kịp thời nguồn vốn để thực hiện công việc theo tiến độ;</p> <p>d) Thông báo những yêu cầu cần thiết cho các bên dự thầu và thực hiện đúng các nội dung đã thông báo;</p> <p>đ) Công bố công khai đơn vị trúng thầu và giá trúng thầu đối với các công trình xây dựng thuộc nguồn vốn nhà nước sau khi có kết quả lựa chọn nhà thầu;</p> <p>e) Mua bảo hiểm công trình;</p> <p>g) Bồi thường thiệt hại cho các nhà thầu tham gia dự thầu trong trường hợp do lỗi của mình gây ra;</p> <p>h) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về những hành vi dàn xếp thầu, mua, bán thầu, tiết lộ thông tin khi xét thầu hoặc thông đồng với nhà thầu và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đấu thầu;</p> <p>i) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.</p>	<p>2. 입찰신청자자는 다음 각 의무가 있다.</p> <p>a) 승인을 받은 공정 건설 투자 프로젝트의 내용에 부합하는 입찰 계획, 입찰 초청 서류 작성</p> <p>b) 선정된 입찰참가자의 건설행위능력신고, 건설업 수행능력 및 재정 상태를 조사</p> <p>c) 일정에 따라 사업을 실시하기 위한 자본을 적시에, 충분히 충족시킨다.</p> <p>d) 입찰참가자에게 필요한 요구사항을 통지하고 통지한 내용을 올바르게 실시</p> <p>e) 국가 자본으로 건설하는 공정에 대해 계약자 선정결과가 있을 때 낙찰자 및 낙찰가격을 공개적으로 공표</p> <p>f) 공정 보험 가입</p> <p>g) 입찰참가자에게 손해가 생긴 경우 그것이 자신의 과실로 말미암은 경우에 그 배상</p> <p>h) 입찰을 검토한 때 입찰 조정, 매매, 정보누설 혹은 계약자와 결탁을 한 행위 및 입찰에 관한 법률 위반 행위에 관해 법적 책임을 진다.</p> <p>i) 법률 규정에 따른 그 밖의 의무</p>
<p><b>Điều 105.</b> Quyền và nghĩa vụ của</p>	<p><b>제105조 입찰참가자의 권리와 의무</b></p>

<p>bên dự thầu</p> <p>1. Bên dự thầu có các quyền sau đây:</p> <p>a) Tham gia dự thầu độc lập hoặc liên danh với các nhà thầu khác để dự thầu;</p> <p>b) Yêu cầu cung cấp thông tin, khảo sát hiện trường để lập hồ sơ dự thầu;</p> <p>c) Khiếu nại, tố cáo khi phát hiện các hành vi vi phạm các quy định về lựa chọn nhà thầu;</p> <p>d) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.</p> <p>2. Bên dự thầu có các nghĩa vụ sau đây:</p> <p>a) Lập hồ sơ dự thầu trung thực, chính xác, bảo đảm các yêu cầu của hồ sơ mời thầu;</p> <p>b) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về hành vi vi phạm quy định tại khoản 6 Điều 98 của Luật này;</p> <p>c) Bồi thường thiệt hại do các hành vi vi phạm của mình gây ra dẫn đến kéo dài đấu thầu hoặc đấu thầu lại;</p> <p>d) Thực hiện bảo lãnh dự thầu theo quy định;</p> <p>đ) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.</p>	<p>1. 입찰참가자는 다음 각 권리가 있다.</p> <p>a) 단독으로 입찰에 참가하거나 혹은 다른 계약자와 합작으로 참가</p> <p>b) 입찰 서류를 작성하기 위해 정보제공, 현장조사</p> <p>c) 계약자 선정에 관한 규정 위반 행위를 발견한 때, 고소, 고발한다.</p> <p>d) 법률 규정에 따른 기타 권리</p> <p>2. 입찰참가자는 다음 각 의무가 있다.</p> <p>a) 입찰 참가 서류를 충실하고, 정확하게 작성하고 입찰 초청서류의 요구를 보장한다.</p> <p>b) 본법98조 6항 규정을 위반한 행위에 관해 법적 책임을 진다.</p> <p>c) 입찰을 연기시키고 혹은 재입찰하도록한 자신의 위반행위에 대해 손해를 배상한다.</p> <p>d) 규정에 따라 입찰 참가 보증을 실현한다.</p> <p>e) 법률 규정에 따른 그 밖의 의무</p>
<p><b>Điều 106.</b> Trách nhiệm của người quyết định đầu tư xây dựng công trình trong lựa chọn nhà thầu</p> <p>1. Kiểm tra, xử lý các vi phạm và giải quyết khiếu nại, tố cáo trong lựa chọn nhà thầu.</p> <p>2. Đình chỉ việc lựa chọn nhà thầu, huỷ bỏ kết quả lựa chọn nhà thầu khi phát hiện có những vi phạm trong lựa chọn nhà thầu.</p> <p>3. Chịu trách nhiệm trước pháp luật,</p>	<p><b>제106조 계약자 선정에서 공정 건설 투자를 결정한 자의 책임</b></p> <p>1. 계약자 선정에서 위반 행위를 처리하고 고소, 고발을 해결한다.</p> <p>2. 계약자 선정에서 위반 행위가 발견된 때 계약자 선정을 정지시키고, 계약자 선정결과를 취소한다.</p> <p>3. 자기의 결정으로 발생한 손실과 손해에 대해 법적 책임을 부담하고, 이를 배상한다.</p>

<p>bồi thường thiệt hại do các quyết định của mình gây ra.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>MỤC 2</b> <b>HỢP ĐỒNG TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>제 2 절</b> <b>건설행위에서의 계약</b></p>
<p><b>Điều 107.</b> Hợp đồng trong hoạt động xây dựng</p> <p>1. Hợp đồng trong hoạt động xây dựng được xác lập cho các công việc lập quy hoạch xây dựng, lập dự án đầu tư xây dựng công trình, khảo sát xây dựng, thiết kế công trình, giám sát, thi công xây dựng công trình, quản lý dự án xây dựng công trình và các công việc khác trong hoạt động xây dựng.</p> <p>2. Hợp đồng trong hoạt động xây dựng được xác lập bằng văn bản phù hợp với quy định của Luật này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.</p> <p>3. Tùy theo quy mô, tính chất của công trình, loại công việc, các mối quan hệ của các bên, hợp đồng trong hoạt động xây dựng có thể có nhiều loại với nội dung khác nhau.</p>	<p><b>제107조 건설행위에서의 계약</b></p> <p>1. 건설행위에서 계약은 건설 계획수립, 공정 건설 투자 프로젝트 수립, 건설조사, 공정 설계, 공정 건설 시공, 감독, 공정 건설 프로젝트 관리 및 건설행위에서 그 밖의 사업을 위해 입안된다.</p> <p>2. 건설행위에서 계약은 본법의 규정 및 관련이 있는 그 밖의 각 규정에 부합되게 문서로 입안된다.</p> <p>3. 공정 규모, 성격, 사업종류, 각 측의 관계에 따라 건설행위에서 계약은 내용이 서로 다른 여러 종류가 있을 수 있다.</p>
<p><b>Điều 108.</b> Nội dung chủ yếu của hợp đồng trong hoạt động xây dựng</p> <p>Hợp đồng trong hoạt động xây dựng bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nội dung công việc phải thực hiện;</li> <li>2. Chất lượng và các yêu cầu kỹ thuật khác của công việc;</li> <li>3. Thời gian và tiến độ thực hiện;</li> <li>4. Điều kiện nghiệm thu, bàn giao;</li> <li>5. Giá cả, phương thức thanh toán;</li> <li>6. Thời hạn bảo hành;</li> <li>7. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;</li> <li>8. Các thoả thuận khác theo từng loại hợp đồng;</li> </ol>	<p><b>제108조 건설행위에서의 계약의 주요 내용</b></p> <p>건설행위에서 계약은 다음 주요 내용을 포함한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 수행될 사업내용</li> <li>2. 공사의 품질 및 그 밖의 기술적 요구</li> <li>3. 완성 기간 및 일정</li> <li>4. 점검, 인수, 교부 조건</li> <li>5. 대금액, 지급 방법</li> <li>6. 보장 기간</li> <li>7. 계약 위반 책임</li> <li>8. 개별 계약 종류에 따른 그 밖의 합의</li> <li>9. 계약에서 사용되는 언어</li> </ol>

<p>9. Ngôn ngữ sử dụng trong hợp đồng.</p> <p><b>Điều 109.</b> Điều chỉnh hợp đồng trong hoạt động xây dựng</p> <p>1. Hợp đồng trong hoạt động xây dựng chỉ được điều chỉnh khi được người quyết định đầu tư cho phép trong các trường hợp sau đây:</p> <p>a) Khi có sự thay đổi dự án đầu tư xây dựng công trình;</p> <p>b) Khi Nhà nước thay đổi các chính sách có liên quan;</p> <p>c) Các trường hợp bất khả kháng.</p> <p>2. Người cho phép điều chỉnh hợp đồng phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về quyết định của mình và bồi thường thiệt hại do hậu quả của việc quyết định gây ra.</p>	<p><b>제109조 건설행위에서의 계약 조정</b></p> <p>1. 건설행위에서 계약은 다음 각 경우에 투자를 결정하는 자로부터 허가를 받았을 때만 조정된다.</p> <p>a) 공정 건설 투자 프로젝트 변경이 있을 때</p> <p>b) 국가가 관련 정책을 변경한 때</p> <p>c) 불가항력인 경우</p> <p>2. 계약 조정을 허가한 자는 자기의 결정에 관해 법적 책임을 부담하고, 그 결정 결과로 발생한 손실과 손해를 배상한다.</p>
<p><b>Điều 110.</b> Thường hợp đồng, phạt vi phạm hợp đồng và giải quyết tranh chấp hợp đồng trong hoạt động xây dựng</p> <p>1. Việc thường hợp đồng, phạt vi phạm hợp đồng phải được ghi trong hợp đồng.</p> <p>2. Đối với công trình xây dựng bằng nguồn vốn nhà nước, mức thường không vượt quá 12% giá trị phần hợp đồng làm lợi, mức phạt không vượt quá 12% giá trị hợp đồng bị vi phạm. Nguồn tiền thường được trích từ phần lợi nhuận do việc sớm đưa công trình bảo đảm chất lượng vào sử dụng, khai thác hoặc từ việc tiết kiệm hợp lý các khoản chi phí để thực hiện hợp đồng.</p> <p>3. Trong trường hợp xảy ra tranh chấp hợp đồng trong hoạt động xây dựng, các bên có trách nhiệm thương lượng giải quyết. Trường hợp không đạt được thỏa thuận giữa các bên, việc giải</p>	<p><b>110조 계약 포상, 계약 위반 벌금 및 건설계약 활동에서 분쟁 해결</b></p> <p>1. 계약 포상, 계약 위반 벌금은 계약서에 명기하여야 한다.</p> <p>2. 국가자본으로 건설하는 공정에 대해, 포상율은 계약 이익가치 12%를 초과하지 못하고, 벌금율은 위반한 계약 가치 12%를 초과하지 못한다. 포상 재원은 품질을 보장한 공정을 조기 사용, 개발로 얻은 이윤으로부터 또는 계약 실행에서 각 비용 항목을 합리적으로 절약한 재원으로부터 공제한다.</p> <p>3. 건설행위에서 계약 분쟁이 발생하는 경우 당사자는 협상으로 해결할 책임이 있다. 당사자 사이에 합의를 달성하지 못하는 경우 분쟁 해결을 화해, 중재 혹은 법률 규정에 따라 법원에서 해결한다.</p>

<p>quyết tranh chấp được thực hiện thông qua hòa giải, Trọng tài hoặc Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>CHƯƠNG VII</b> <b>QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ XÂY DỰNG</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>제 7 장</b> <b>건설의 국가 관리</b></p>
<p><b>Điều 111.</b> Nội dung quản lý nhà nước về xây dựng</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Xây dựng và chỉ đạo thực hiện chiến lược, kế hoạch phát triển các hoạt động xây dựng.</li> <li>2. Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về xây dựng.</li> <li>3. Ban hành quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.</li> <li>4. Quản lý chất lượng, lưu trữ hồ sơ công trình xây dựng.</li> <li>5. Cấp, thu hồi các loại giấy phép trong hoạt động xây dựng.</li> <li>6. Hướng dẫn, kiểm tra, thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm trong hoạt động xây dựng.</li> <li>7. Tổ chức nghiên cứu khoa học và công nghệ trong hoạt động xây dựng.</li> <li>8. Đào tạo nguồn nhân lực cho hoạt động xây dựng.</li> <li>9. Hợp tác quốc tế trong lĩnh vực hoạt động xây dựng.</li> </ol>	<p><b>제111조 건설에 관한 국가 관리 내용</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 각 건설 활동 발전 전략, 계획 수립 및 실현 지도</li> <li>2. 건설에 관한 각 법률규범 문서 공포 및 실현을 조직</li> <li>3. 건설 기준, 표준 공포</li> <li>4. 공정 건설 품질 관리, 서류 보존</li> <li>5. 건설 활동에서 각종 허가서 발급, 회수</li> <li>6. 안내, 검사, 감사, 건설 활동에서 고소, 고발 해결 및 위반 처리</li> <li>7. 건설 활동에서 과학 및 기술 연구를 조직</li> <li>8. 건설 활동을 위한 인력 자원 훈련</li> <li>9. 건설 활동 영역에서 국제 협력</li> </ol>
<p><b>Điều 112.</b> Cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về xây dựng trong phạm vi cả nước.</li> <li>2. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện thống nhất quản lý nhà nước về xây dựng.</li> <li>3. Các bộ, cơ quan ngang bộ trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình</li> </ol>	<p><b>제112조 건설에 관한 국가 관리 기관</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 정부가 전국 범위에서 건설에 관한 국가 관리를 통일한다.</li> <li>2. 건설부는 건설에 관한 국가관리 통일 실현에서 정부에 대해 책임을 부담한다.</li> <li>3. 각 부, 부급 기관은 자신의 임무, 권한 범위에서 건설에 관한 국가 관리를 실현하기 위해 건설부와 협력한다.</li> <li>4. 각급 인민위원회는 정부의 분권에 따른 지역에서 건설에 관한 국가 관리를 실현할</li> </ol>

<p>phối hợp với Bộ Xây dựng để thực hiện quản lý nhà nước về xây dựng.</p> <p>4. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm thực hiện quản lý nhà nước về xây dựng trên địa bàn theo phân cấp của Chính phủ.</p>	<p>책임이 있다.</p>
<p><b>Điều 113.</b> Thanh tra xây dựng</p> <p>1. Thanh tra xây dựng là thanh tra chuyên ngành về xây dựng.</p> <p>2. Tổ chức và hoạt động của thanh tra xây dựng do Chính phủ quy định.</p>	<p><b>제113조 건설 감사</b></p> <p>1. 건설 감사란 건설에 관한 분야 전문 감사이다.</p> <p>2. 건설 감사 조직 및 활동은 정부가 규정한다.</p>
<p><b>Điều 114.</b> Nhiệm vụ của thanh tra xây dựng</p> <p>Thanh tra xây dựng có các nhiệm vụ sau đây:</p> <p>1. Thanh tra việc thực hiện pháp luật về xây dựng;</p> <p>2. Phát hiện, ngăn chặn và xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý các vi phạm pháp luật về xây dựng;</p> <p>3. Xác minh, kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết khiếu nại, tố cáo về xây dựng.</p>	<p><b>제114조 건설 감사의 임무</b></p> <p>건설 감사는 다음 임무가 있다.</p> <p>1. 건설에 관한 법률 실현 감사</p> <p>2. 건설에 관한 법률 위반을 발견, 예방하고 관할권에 따라 처리하거나 혹은 관할권을 가진 국가기관에 건의한다.</p> <p>3. 건설에 관한 고소, 고발을 해결하기 위해 명확하게 확인하고 관할권을 가진 국가기관에 건의한다.</p>
<p><b>Điều 115.</b> Quyền và trách nhiệm của thanh tra xây dựng</p> <p>1. Thanh tra xây dựng có các quyền sau đây:</p> <p>a) Yêu cầu tổ chức, cá nhân có liên quan cung cấp tài liệu và giải trình những vấn đề cần thiết;</p> <p>b) Yêu cầu giám định những nội dung có liên quan đến chất lượng công trình trong trường hợp cần thiết;</p> <p>c) áp dụng các biện pháp ngăn chặn theo quy định của pháp luật;</p> <p>d) Lập biên bản thanh tra, xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền</p>	<p><b>제115조 건설 감사의 권리와 의무</b></p> <p>1. 건설 감사는 다음 권리가 있다.</p> <p>a) 관련 기관에 자료를 제공하고 필요한 문제 설명을 요구한다.</p> <p>b) 필요한 경우 공정 품질에 관련 된 내용 감정을 요구한다.</p> <p>c) 법률 규정에 따라 방지할 수 있는 방법을 적용한다.</p> <p>d) 감사 기록은 작성하고 관할권에 따라 처리하거나 혹은 관할권을 가진 국가 관리기관에 처리방법 실현을 건의한다.</p> <p>e) 법률 규정에 따른 기타 권리</p> <p>2. 건설 감사는 다음 의무가 있다.</p> <p>a) 규정에 따라 감사 직능, 임무, 수순, 절차를 실현한다.</p>



<p>thực hiện các biện pháp xử lý;</p> <p>đ) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.</p> <p>2. Thanh tra xây dựng có trách nhiệm:</p> <p>a) Thực hiện chức năng, nhiệm vụ, trình tự, thủ tục thanh tra theo quy định;</p> <p>b) Xuất trình quyết định thanh tra, thẻ thanh tra viên với đối tượng được thanh tra. Việc thanh tra phải được lập thành biên bản;</p> <p>c) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết luận của mình và bồi thường thiệt hại do kết luận sai gây ra;</p> <p>d) Thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.</p>	<p>b) 감사받는 대상에게 감사 결정, 감사관 신분증을 제시한다. 감사 업무는 감사 기록을 작성해야 한다.</p> <p>c) 자신의 감사 결론에 관해 법적 책임을 부담하고, 잘못 내린 결론으로 말미암아 발생한 손해를 배상한다.</p> <p>d) 법률 규정에 따른 기타 책임을 실현한다.</p>
<p><b>Điều 116.</b> Quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân thuộc đối tượng thanh tra</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân thuộc đối tượng thanh tra có các quyền sau đây:</p> <p>a) Yêu cầu thanh tra viên hoặc đoàn thanh tra giải thích rõ các yêu cầu về thanh tra;</p> <p>b) Khiếu nại, tố cáo các hành vi vi phạm pháp luật trong hoạt động thanh tra của thanh tra viên.</p> <p>2. Tổ chức, cá nhân thuộc đối tượng thanh tra có các nghĩa vụ sau đây:</p> <p>a) Tạo điều kiện cho đoàn thanh tra, thanh tra viên thực hiện nhiệm vụ;</p> <p>b) Cung cấp tài liệu, giải trình các nội dung cần thiết và chấp hành kết luận của thanh tra xây dựng.</p>	<p><b>제116조 감사 대상에 속한 조직, 개인의 권리와 의무</b></p> <p>1. 감사 대상에 속한 조직, 개인은 다음 권리가 있다.</p> <p>a) 감사관 혹은 감사단에게 감사에 관한 각 요구를 분명하게 해석해 줄 것을 요구한다.</p> <p>b) 감사관의 감사 활동에서 법률 위반 행위를 고소, 고발한다.</p> <p>2. 감사 대상에 속한 조직, 개인은 다음 의무가 있다.</p> <p>a) 감사단, 감사관에게 임무를 실현할 수 있는 조건을 조성한다.</p> <p>b) 필요한 자료를 제공하고 내용을 설명하고 건설 감사의 결과를 집행한다.</p>
<p><b>Điều 117.</b> Quyền khiếu nại, tố cáo, trách nhiệm giải quyết khiếu nại, tố cáo</p> <p>1. Cá nhân có quyền khiếu nại, tố cáo; tổ chức có quyền khiếu nại về</p>	<p><b>제117조 고소, 고발권, 고소, 고발 해결권</b></p> <p>1. 본 법의 규정을 위반한 행위에 관해 건설에 관한 관할권을 가진 국가관리 기관에 개인을 고소, 고발권, 조직은 고소권이 있다. 혹은 고소, 고발에 관한 법률 규정에 따</p>

<p>những hành vi vi phạm quy định của Luật này với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về xây dựng hoặc khởi kiện tại Tòa án theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.</p> <p>2. Cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về xây dựng các cấp có trách nhiệm giải quyết khiếu nại, tố cáo của các tổ chức, cá nhân thuộc thẩm quyền của mình; trong trường hợp nhận được khiếu nại, tố cáo không thuộc thẩm quyền của mình thì có trách nhiệm chuyển đến cơ quan, tổ chức có thẩm quyền giải quyết và thông báo bằng văn bản cho người khiếu nại, tố cáo biết.</p>	<p>ra 법원에 기소권이 있다.</p> <p>2. 건설에 관한 관할권을 가진 국가 관리기관 각급은 자신의 관할권에 속한 조직, 개인의 고소, 고발을 해결한다. 관할권 속하지 않은 고소, 고발을 접수한 경우 해결관할권을 가진 기관에 이첩하고, 고소, 고발을 한 사람에게 문서로 통보한다.</p>
<p><b>Điều 118.</b> Khiếu nại, tố cáo và giải quyết khiếu nại, tố cáo</p> <p>1. Việc khiếu nại, tố cáo và giải quyết khiếu nại, tố cáo được thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.</p> <p>2. Trong thời gian khiếu nại, tố cáo hoặc khởi kiện, tổ chức, cá nhân vẫn phải thi hành quyết định hành chính của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về xây dựng. Khi có quyết định giải quyết khiếu nại, tố cáo của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về xây dựng hoặc quyết định, bản án của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật thì thi hành theo các quyết định, bản án đó.</p>	<p><b>제118조 고소, 고발 및 고소, 고발의 해결</b></p> <p>1. 고소, 고발 및 고소, 고발의 해결은 고소, 고발에 관한 법률 규정에 따라 실현한다.</p> <p>2. 고소, 고발 혹은 기소가 계속중에 조직, 개인은 건설에 관한 관할권을 가진 국가 관리기관의 행정결정을 시행하여야 한다. 건설에 관한 관할권을 가진 국가 관리기관의 고소, 고발 해결결정이 혹은 법률 효력이 있는 법원의 결정, 판결이 있는 때에는 그 결정, 판결에 따라 시행한다.</p>
<p style="text-align: center;"><b>CHƯƠNG VIII</b></p> <p style="text-align: center;"><b>KHEN THƯỞNG VÀ XỬ LÝ VI PHẠM</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>제 8 장</b></p> <p style="text-align: center;"><b>포상 및 위반의 처리</b></p>
<p><b>Điều 119.</b> Khen thưởng</p> <p>Tổ chức, cá nhân có thành tích trong quản lý, hoạt động xây dựng thì được khen thưởng theo quy định của pháp</p>	<p><b>제119조 포상</b></p> <p>건설 관리, 활동에서 성적이 있는 조직, 개인은 법률 규정에 따라 포상을 받는다.</p>

luật.	
<p><b>Điều 120.</b> Xử lý vi phạm</p> <p>1. Người nào có hành vi vi phạm pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; trường hợp các hành vi vi phạm pháp luật về xây dựng gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân thì phải bồi thường thiệt hại.</p> <p>2. Công trình xây dựng sai quy hoạch, công trình xây dựng không có giấy phép hoặc sai với giấy phép xây dựng được cấp đối với công trình xây dựng theo quy định phải cấp giấy phép xây dựng thì phải bị phá dỡ toàn bộ hoặc phần vi phạm theo quy định.</p>	<p><b>제120조 위반처리</b></p> <p>1. 건설에 관한 법률 및 관련이 있는 법률의 기타 규정을 위반한 행위가 있는 사람은 위반 정도에 따라 징계처리, 행정 처리를 받거나 혹은 형사 책임을 묻는다. 건설에 관한 법률 위반 행위가 국가의 이익, 조직, 개인의 합법적인 권리 및 이익에 손해를 끼친 경우에 손해를 배상해야 한다.</p> <p>2. 계획과 다르게 건설한 공정, 허가서 없이 건설한 공정 혹은 규정에 따라 건설하는 공정에 대해 발급한 건설허가서와 다르게 건설한 공정은 규정에 따라 위반한 부분 혹은 전부를 철거해야 한다.</p>
<p style="text-align: center;"><b>CHƯƠNG IX</b> <b>ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>제 9 장</b> <b>시행규정</b></p>
<p><b>Điều 121.</b> Xử lý các công trình xây dựng trước khi Luật xây dựng có hiệu lực không phù hợp các quy định của Luật này</p> <p>Công trình xây dựng trước khi Luật xây dựng có hiệu lực không phù hợp các quy định của Luật này được xử lý như sau:</p> <p>1. Công trình xây dựng đang tồn tại phù hợp với quy hoạch nhưng chưa phù hợp về kiến trúc được phép tồn tại theo hiện trạng; trường hợp cải tạo, nâng cấp, sửa chữa công trình thì phải tuân theo quy định của Luật này.</p> <p>2. Công trình xây dựng đang tồn tại nhưng không phù hợp với quy hoạch</p>	<p><b>제121조 건설법이 효력이 있기 전에 본 법의 각 규정에 부합하지 않는 각 건설 공정 처리</b></p> <p>건설법이 효력이 있기 전에 건설한 공정이 본 법의 규정에 부합하지 않으면 다음과 같이 처리한다.</p> <p>1. 현재 존재하고 있는 건설 공정이 계획에는 부합하지만 그러나 건축에 관해서 부합하지 않으면 현 상태로 존재하는 것을 허용한다. 공정을 개조, upgrading, 보수를 하는 경우 본 법의 규정을 준수하여야 한다.</p> <p>2. 건설 공정이 존재하고 있지만 그러나 계획에 부합하지 않으면 다음과 같이 처리한다.</p> <p>a) 공정 소유자가 개조, 개선, 보수 수요가 있을 때 계획실현 시간에 부합하는 권한을 가진 국가 기관이 검토, 임시 건설허가서를 발급한다.</p>

<p>thì được xử lý như sau:</p> <p>a) Chủ công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, cấp giấy phép xây dựng tạm có thời hạn phù hợp với thời gian thực hiện quy hoạch khi có nhu cầu cải tạo, nâng cấp, sửa chữa;</p> <p>b) Công trình được chuyển về khu vực đã được quy hoạch thì chủ công trình được đền bù, hỗ trợ theo quy định của pháp luật.</p> <p>3. Công trình được phép xây dựng tạm có thời hạn nếu có yêu cầu phải di chuyển trước thời hạn thực hiện quy hoạch hoặc trước thời hạn được ghi trong giấy phép xây dựng tạm thì được đền bù theo quy định của pháp luật.</p>	<p>b) Công trình hoàn thành tổng hợp quy hoạch khu vực thì nếu đã chuyển về khu vực đã được quy hoạch thì chủ công trình được đền bù, hỗ trợ theo quy định của pháp luật.</p> <p>3. Công trình được phép xây dựng tạm có thời hạn nếu có yêu cầu phải di chuyển trước thời hạn thực hiện quy hoạch hoặc trước thời hạn được ghi trong giấy phép xây dựng tạm thì được đền bù theo quy định của pháp luật.</p>
<p><b>Điều 122.</b> Hiệu lực thi hành Luật này có hiệu lực từ ngày 01 tháng 7 năm 2004.</p>	<p><b>제122조 시행 효력</b> 본 법은 2004년 7월 1일부터 효력이 있다.</p>
<p><b>Điều 123.</b> Hướng dẫn thi hành Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật này.</p>	<p><b>제123조 시행 안내</b> 정부가 본 법 시행세칙을 규정하고 안내한다.</p>
<p><i>Luật này đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XI, kỳ họp thứ 4 thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2003.</i></p>	<p>본 법은 2003년 11월 26일 베트남사회주의 공화국 국회에서 통과되었다.</p>
<p>CHỦ TỊCH QUỐC HỘI Nguyễn Văn An</p>	<p>국회의장 응웬 반 안</p>

89) 외교통상부(안희완, 배양수 옮김), 베트남 건설법(2007)을 참조함.

