

토지법

국 가	베트남
원 법 률 명	Luật đất đai
제 정	2013.11.29 45/2013/QH13
수 록 자 료	2014년 베트남 토지법, pp.3-119
발 행 사 항	서울 : 법무부 통일법무과, 2014

이 번역문은 외국 법률의 해석이나 이해를 돕기 위한 자료이며, 법적 효력이 없습니다.

토 지 법

베트남 사회주의 공화국 헌법에 기초하여,
국회가 이 토지법을 공포한다.

제1장

일반규정

제1조. 규율범위

이 법은 토지의 소유권과, 전체 국민의 소유권을 대표하여 토지를 통일적으로 관리하는 국가의 권한과 책임·토지관리 및 사용 체계·베트남 사회주의 공화국 영토 내 토지사용자의 권리와 의무에 관하여 규정한다.

제2조. 적용대상

- 전체 국민의 토지소유권을 대표하여 권한을 행사하고, 책임을 이행하며, 토지의 통일적인 관리 업무를 수행하는 국가기관
- 토지사용자
- 토지사용과 관리에 관련된 기타 주체

제3조. 용어의 해석

이 법에서 아래의 용어들은 다음과 같이 해석한다.

- '토지구획'이란, 현장에서 확인되거나 또는 관련기록에 묘사되어 있는 경계선으로 정하여진 토지 영역을 의미한다.

2. '토지사용기본계획'이란, 토지의 잠재력과 각 사회경제·행정 단위 모든 영역에서 발생하는 토지 수요에 기초하여, 사회경제개발·국방·안보·환경보호 및 기후변화대처 목적에 이바지하도록 공간을 사용하기 위하여, 일정기간 동안 토지를 분배하고 구획하는 것을 의미한다.
3. '토지사용계획'이란, 토지사용기본계획에서 정한 기간 동안 토지사용기본계획 시행에 소요되는 기간에 따라 토지사용기본계획을 나눈 세부 분야를 의미한다.
4. '지적도'란, 권한 있는 국가기관의 승인을 받아 읍(communes)·면(wards)·리(townships) 행정단위별로 작성한 것으로, 토지구획 및 관련 지리적 요소를 보여주는 지도를 의미한다.
5. '토지사용현황도'란, 특정한 시기에 다양한 유형의 토지분포 상황을 보여주는 지도로서, 각 행정단위별로 작성한다.
6. '토지사용기본계획지도'란, 계획기간이 시작하는 시기에 작성한 지도로서, 계획기간 종기의 다양한 종류의 토지 분포 상황을 보여주는 지도를 의미한다.
7. '국가가 토지사용권을 할당한다'는 것(이하 '토지할당'이라 한다)은, 국가가 토지할당 결정을 하여 토지사용 수요를 가진 자에게 토지사용권을 부여하는 것을 의미한다.
8. '국가가 토지사용권을 임대한다'는 것(이하 '토지임대'라 한다)은, 국가가 임대차계약으로 토지사용 수요를 가진 자에게 토지사용권을 부여하는 것을 의미한다.
9. '국가가 토지사용권을 인정한다'는 것은, 특정 토지 구획에 관하여 국가로부터 토지를 할당 받거나 임차하지 아니한 토지를 안정적으로 사용하는 자에게 국가가 토지사용권과 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권 증서를 발급함으로써 토지사용권을 부여하는 것을 의미한다.
10. '토지사용권의 이전'이란, 토지사용권의 교환·양도·상속·증여·출자행위로 기존 사용자로부터 다른 사용자에게 토지사용권을 이전하는 것을 의미한다.
11. '국가가 토지를 회수한다'는 것은, 국가로부터 토지사용권을 부여 받은 자 또는 토지법을 위반한 토지사용자로부터 국가가 위 토지사용권을 회수하기로 결정하는 것을 의미한다.
12. '토지보상'이란, 국가가 토지를 회수당한 사용자에게 회수한 토지의 면적에 따른 토지사용권의 가치를 반환하는 것을 의미한다.
13. '잔존토지개발비'란, 해당 토지에 투자하였음을 입증할 수 있는 지출 중에서 국가가 토지를 회수할 때까지 투자자본으로 회수하지 못한 매립비·평탄화작업비 및 기타 직접 관련된 비용을 포함한다.
14. '토지회수에 관한 국가지원'이란, 국가가 토지를 회수하는 경우 피회수자의 생계·생산 및 발전을 안정시키기 위하여 국가가 보조하는 것을 의미한다.
15. '토지, 주택 및 기타 토지부착자산의 등록'이란, 토지사용권·주택 및 토지부착자산의 소유권과

토지구획 관리권한의 법적 지위를 인정하고, 토지대장에 공시하는 것을 의미한다.

16. '토지사용권과 주택 및 기타 토지부착자산 소유권의 권리증서'란, 국가가 합법적인 토지사용권과 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권을 해당 권리자에게 적법하게 부여하였음을 증명하는 증서를 의미한다.

17. '토지 통계'란, 국가가 토지대장에 기초하여, 통계를 작성하는 시기의 토지사용 상황과 통계를 작성한 기간 내 두 시점에서의 토지 관련 변동사항을 종합하여 평가하는 것을 의미한다.

18. '토지조사'란 국가가 토지대장과 현장조사 결과에 기초하여, 조사한 시기의 현재 토지사용 상황과조사 기간 내 두 시점에서의 토지 관련 변동 사항을 조사·종합·평가한 것을 의미한다.

19. '공시지가'란 토지의 단위 면적 당 토지사용권의 가치를 의미한다.

20. '토지사용권의 가치'란, 특정 토지에 관하여 특정한 토지사용기간 동안 토지사용권의 가치를 화폐로 측정한 것을 의미한다.

21. '토지사용료'란, 토지사용자가 국가로부터 토지사용료를 부과 받으면서 토지를 할당 받거나, 토지사용목적 변경을 허가 받거나, 토지사용권을 인정받는 경우에 토지사용자가 국가에 납부하여야 하는 금액을 의미한다.

22. '토지정보시스템'이란, 토지정보를 수집·보관·최신화·처리·분석·통합·추적하기 위하여 개발한 정보기술기반설비·소프트웨어·데이터·공정 및 절차를 포괄하는 시스템을 의미한다.

23. '토지데이터베이스'란, 전자기기를 통하여 정보에 접근하고, 정보를 이용·관리·최신화할 수 있도록 조직화한 토지정보의 집합체를 의미한다.

24. '토지분쟁'이란, 둘 또는 둘 이상의 토지 관련 당사자 사이에서 발생하는 토지사용자의 권리·의무에 관한 분쟁을 의미한다.

25. '토지훼손'이란, 토지를 변형하거나 토질을 감소시키는 행위, 토양을 오염시키는 행위, 이미 정하여진 사용목적에 따른 유용성을 감면시키는 행위를 의미한다.

26. '공공비영리 조직'이란, 권한 있는 국가기관·정치단체·사회정치 단체가 설립한 단체로서 법률에 따라 공공서비스를 제공하는 단체를 의미한다.

27. '영리단체'란, 외국인투자기업을 제외하고, 민법에서 정한 기업·조합체·기타 영리단체를 의미한다.

28. '지하시설 공사에 사용하는 토지'란, 지상에서 공사하는 부분에 속하지 아니하는 지하시설을 공사하기 위하여 사용하는 토지를 의미한다.

29. '토지사용가구'란, 혼인 및 가족법에서 정하는 배우자·혈족·입양관계에 있는 사람들이 국가

로부터 토지를 할당·임대받거나 토지사용권을 인정받거나 타인으로부터 토지사용권을 취득하는 때에 함께 거주하면서 토지사용권을 공동으로 가지는 자들을 의미한다.

30. '농업생산에 직접 종사하는 가구 또는 개인'이란, 국가로부터 농경지를 할당·임대받거나 토지사용권을 인정받거나 타인으로부터 농경지사용권을 취득하여, 해당 토지에서 농업생산활동을 통하여 안정적인 소득을 얻고 있는 가구 또는 개인을 의미한다.

제4조. 토지소유권

토지는 전체 국민의 소유이다. 국가는 소유자의 대표자로서 토지를 통일적으로 관리한다. 국가는 이 법에 따라 토지사용자에게 토지사용권을 부여한다.

제5조. 토지사용자

토지사용자는, 이 법에 따라서 국가로부터 토지를 할당·임대받거나, 토지사용권을 인정받거나, 타인으로부터 토지사용권을 취득할 수 있으며, 아래의 경우를 포함한다.

1. 국가기관, 인민군부대, 정치단체, 사회정치단체, 영리단체, 사회정치 전문 조직, 사회 단체, 공공비영리단체를 포함하는 국내 단체, 기타 민법에서 정하는 단체(이하에서는 포괄하여 '단체'라 한다)
2. 국내 가구 또는 개인(이하에서는 포괄하여 '가구 또는 개인'이라 한다)
3. 같은 마을 또는 같은 거주 지역에서 생활하는 베트남인 공동체 또는 동일한 관습이나 관행, 혈연관계에 있는 공동체를 포함하는 주민공동체
4. 절, 교회, 예배당, 사원, 수도원, 종교 훈련 학교, 종교 단체의 주사무실, 그 밖에 기타 종교단체
5. 외교 대표 사무소, 영사관, 기타 베트남 정부의 승인을 받은 외국 대표 기관, 유엔 산하 기구의 대표 사무소, 정부간 기관·기구, 대표 사무실 등을 포함하는 외교기능을 가진 외국단체
6. 국적법에서 정하는 해외거주 베트남인
7. 투자법에 따른 100% 외국인투자기업, 합작기업, 외국인 투자자가 주식을 양수하거나 기업간 인수·합병으로 형성된 베트남 기업을 포함하는 외국인투자기업

제6조. 토지사용의 원칙

1. 토지사용기본계획 및 토지사용계획을 준수하고적절한 목적으로 토지를 사용한다.
2. 경제적이고, 효율적이며 환경을 보호하는 방법으로 토지를 사용하고, 인근 토지사용자의 적법한 이익을 해하지 않는다.
3. 토지사용자는 토지사용기간동안 이 법 및 관련법을 준수하여권리를 행사하고 의무를 이행한다.

제7조. 토지사용에 관하여 국가에 앞서 책임지는 자

1. 단체, 외교기능을 가진 외국단체, 외국인투자기업의 대표는 위 단체의 토지사용에관하여 책임진다.
2. 읍(commune)·면(ward)·리(township)의 대표자는공익목적으로농경지를 사용하는 것에 관하여 책임진다. 구체적으로는 읍(commune)·면(ward)·리(township)의 인민위원회(이하 '기초단위 인민위원회'라 한다)가 비농경지를 할당받아, 인민위원회 사무실·문화·건강·체육·오락·친목·시장·공동묘지및 기타 공공시설의 건설을 위하여 사용하는 경우가 이에 해당한다.
3. 마을·통반의 장, 또는 주민공동체에서 지명된 주민공동체의 대표는 주민공동체가 할당받거나 토지사용권을 인정받은 토지의 사용에 관하여 책임진다.
4. 종교단체의 대표자는 해당 종교단체가 할당받은 토지의 사용에 관하여 책임진다.
5. 가구의 대표자는 가구의 토지사용에 관하여 책임진다.
6. 개인 및 해외거주 베트남인은 자신의 토지사용에 관하여 책임진다.
7. 토지사용권을 공유하는 자 또는 공동사용을 대표하는 자는 해당 토지의 사용에 관하여 책임진다.

제8조. 할당받은 토지의 관리에 관하여 국가에 앞서 책임지는 자

1. 단체의 대표자는 아래의 경우 토지의 관리를 책임진다.
 - a/ 도로, 다리, 지하배수로, 인도, 상·하수도, 관개시설, 제방, 둑, 광장, 동상, 기념비 및 기념석비를 포함하는 공공시설의 관리책임을 부여받은 단체
 - b/ 투자법에서 정한 건설후양도(BT)형태, 기타 형태의 투자 프로젝트를 위하여 사용하는 토지의 관리책임을 부여받은 영리단체
 - c/ 하천 등 내수면 인접지와 특별용도수면 인접지의 관리책임을 부여받은 단체
 - d/ 권한 있는 국가 기관의 결정에 따라회수된 토지재단의 관리책임을 부여받은 단체
2. 기초단위 인민위원회의 위원장은 공공목적으로 사용하는 토지 및 그 지역에서 할당하거나 임대하지 아니한 토지를 관리할 책임을진다.
3. 성(province) 또는 중앙직할시 인민위원회의 위원장은 해당 지역에서사람이 거주하지 아니하는 섬의 사용하지 않는 토지를 관리할 책임을 진다.
4. 주민공동체의 대표는 공동체가 할당받은 토지에 관하여 책임진다.

제9조. 토지에 관한 투자의 장려

국가는, 토지사용자들로 하여금 아래와 같이 노동·자재·자본을 투하하고, 과학기술의 성과를 적

용할 수 있도록 장려하는 정책을 공포한다.

1. 토지의 보호, 개선 및 비옥화
2. 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 따라, 황무지·미사용 토지 및 해안침식지의 개간, 공터·벌거숭이 언덕 및 수면에 인접한 미사용지의 사용
3. 토지의 부가가치를 증진시키기 위한 기반시설의 개발

제10조. 토지의 분류

토지는 사용목적에 따라, 아래와 같이 분류한다.

1. 농경지. 구체적으로는 아래의 경우를 포함한다.

a/ 논을 포함하여 매년 수확하는 작물 생산에 사용하는 토지

b/ 다년생 작물 생산에 사용하는 토지

c/ 삼림조성지

d/ 보호용 삼림지

d/ 특별용도 삼림지

e/ 수산업에 사용하는 토지

g/ 제염업에 사용하는 토지

h/ 경작하는데 직접 사용하는 토지는 아니나, 온실 기타 농업생산에 필요한 시설을 건축하기 위한 토지, 법으로 사육을 허가받은 소·가금류·기타 동물의 축사, 학습·연구·실험 목적으로 경작·사육하기 위하여 사용하는 토지, 화훼용지 등을 포함하는 기타 농경지

2. 비농경지. 구체적으로는 아래의 경우를 포함한다.

a/ 주거지로서, 농촌거주지·도시거주지를 포함한다.

b/ 사무실 건축에 사용하는 토지

c/ 국방·안보를 목적으로 사용하는 토지

d/ 비영리시설을 건축하는데 사용하는 토지(비영리단체의 사무소 건축을 위한 토지를 포함), 문화·사회·의료·교육·체육·과학기술·외교시설·기타 비영리시설을 위한 토지

d/ 비농업생산·영업을 위한 토지로서, 산업단지·복합산업단지·수출가공지대를 포함한다. 무역·서비스업·비농업 생산설비·광업활동에 사용하는 토지, 건축자재 및 도기생산에 사용하는 토지

e/ 공공목적으로 사용하는 토지. 수송에 사용하는 토지(공항, 이착륙장, 국내선 항로연결 부두, 해외선 항로연결 부두, 철도 체계, 보도시설과 기타 교통시설), 수로, 역사·문화 유적지, 명승지, 공동생활 부지, 유원지, 공공 문화시설 부지, 전력발전시설 부지, 우편·정보통신시설 부지, 유통시장 부지, 매립지, 폐기물 처리시설, 다른 공공시설 건축에 사용하는 토지

g/ 종교단체가 사용하는 토지

h/ 공동묘지, 장례시설 부지, 화장터

i/ 강, 시내, 운하, 도랑, 개울 또는 특별용도수면 인접지

k/ 기타 비농경지. 숙박시설, 막사, 생산직 노동자의 단체숙소로 사용하는 토지, 창고와 작물보관을 위한 약품·비료·기계설비, 농업용구 보관소 등 거주지에 있지 아니하면서 비상업적 목적으로 이용하는 기타 시설의 부지로 사용하는 토지

3. 사용목적이 확정되지 아니한 토지를 포함한 미사용 토지

제11조. 토지분류 결정의 기준

토지분류의 결정은 아래 사항에 근거하여야 한다.

1. 2009년 12월 10일 이전에 발급된 토지사용권 증서, 주택소유권 증서 및 거주지사용권 증서, 토지사용권 증서와 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권증서
2. 제1항의 권리증서가 아직 발급되지 아니한 경우, 이 법 제100조 제1항 내지 제3항에서 정하는 토지사용권에 관한서류
3. 제1항의 권리증서가 아직 발급되지 아니한 경우, 권한 있는 국가기관이 발급한 토지할당·토지임대·토지사용목적 변경 허가에 관한 결정서
4. 제1항 내지 제3항에서 정한 어떠한 서류도 구비되어 있지 아니한 경우, 정부 규정에 따라 토지를 분류하여야 한다.

제12조. 금지 행위

1. 토지를 침범, 무단 점유, 훼손하는 행위
2. 공시된 토지사용기본계획, 토지사용계획을 위반하는 행위
3. 토지를 사용하지 않거나 토지를 적합하지 않은 목적으로 사용하는 행위
4. 법을 위반하여 토지를 사용하는 행위
5. 이 법에서 정한 가구 또는 개인의 취득 상한을 초과하여 토지사용권을 양수하는 행위

[]

6. 권한 있는 국가기관에 등록하지 아니하고 토지를 사용하거나 토지사용권을 이전하기로 계약하는 행위
7. 토지사용에 관하여 국가에 대한 금전지급의무를 다하지 아니하는 행위
8. 직무·권한을 남용함으로써 토지관리 규정에 어긋나는 행위
9. 이 법에서 정한 토지정보를 제공하지 아니하거나 부정확한 정보를 제공하는 행위
10. 이 법에서 인정하는 토지사용자의 권리행사를 방해하거나 장애를 초래하는 행위

제2장

토지에 대한 국가의 권리와 의무

제1절

토지에 대한 국가의 권리

제13조. 토지소유자를 대표하는 자로서 가지는 권리

1. 토지사용기본계획, 토지사용계획의 결정
2. 토지사용목적의 결정
3. 토지사용의 상한, 사용기간의 결정
4. 토지회수의 결정
5. 공시지가의 결정
6. 토지사용자에게 토지사용권을 부여하는 결정
7. 토지에 관한 예산정책의 결정
8. 토지사용자의 권리 및 의무를 구체적으로 정한다.

제14조. 국가의 토지사용목적 결정

국가는 토지사용기본계획·토지사용계획에 따라 토지사용 목적을 결정하며, 토지사용목적의 변경을 허가한다.

제15조. 국가의 토지사용상한, 사용기간의 결정

1. 국가는 농경지 또는 주거지 할당·주거지사용권 인정과 농경지사용권의 인수 등 토지사용의 상한을 정한다.

2. 국가는 아래의 형태로 토지사용기간을 정한다.

a/ 장기간 안정적인 토지사용기간

b/ 확정된 토지사용기간

제16조. 국가의 토지회수, 토지 징발의 결정

1. 국가는 아래의 경우 토지회수를 결정한다.

a/ 국방·안보 또는 국가이익·공익 차원의 사회경제 발전을 목적으로 하는 경우

b/ 토지법 위반을 원인으로 하는 경우

c/ 법에 따른 토지사용기간이 만료되거나, 자발적으로 토지를 국가에 반납하거나, 인명을 위협하는 위험이 있는 경우

2. 국가는, 국방·안보 임무를 수행하기 위하여 또는 전쟁·긴급상황·자연재해를 예방하고 극복하기 위하여 필요성이 큰 경우, 토지 징발을 결정한다.

제17조. 국가의 토지사용자에 대한 토지사용권 부여

국가는 아래의 형태로 토지사용자에게 토지사용권을 부여한다.

1. 토지사용료를 부과하는 토지할당, 토지사용료를 부과하지 아니하는 토지할당

2. 매년 임대료를 지급받는 토지 임대, 전체 임대료를 일시불로 선급받는토지 임대

3. 토지사용권 인정

제18조. 국가의 공시지가 결정

1. 국가는 토지를 가치평가하는 원칙과 방법을 정한다.

2. 국가는 토지의 공시지가표를 공고하고, 개별적인 공시지가를 결정한다.

제19조. 국가의 토지에 관한 재정정책의 결정

1. 국가는 토지에 관한 재정 수입과 지출에 관한정책을 결정한다.

2. 국가는, 세금·토지사용료·토지임대료에 관한 정책과 기반시설 투자로 인하여 토지사용자가 투자하지 아니한 부분에서 유래하는 토지의 부가가치를 정하고, 자신의 토지가 회수된 자에 대한 지원 정책을 정하여야 한다.

제20조. 토지사용자의 권리와 의무에 관한 국가의법령

국가는, 토지할당·토지임대·토지사용권 인정·토지사용목적 및 토지사용자가 부담하는 재정상 금전지급의무의 형식과 합치하도록, 토지사용자의 권리와 의무를 정한다.

제21조. 국가의 토지소유자를 대표하는 자로서 가지는 권리의 행사

1. 국회는, 토지에 관한 법률과 의결을 공포하고, 국가 단위의 토지사용기본계획과 토지사용계획을 결정하며, 국가 전체 토지의 관리·사용에 관한 최고감독권을 행사한다.
2. 각급 인민의회는, 각 지역 단위의 토지사용기본계획과 토지사용계획을 세우고, 이를 권한 있는 국가기관에 제출한다. 또한 이 법에서 정한 자신의 권한에 따라 공시지가표를 채택하고, 국가이익 또는 공익을 위한 사회경제 개발 프로젝트를 시행하기 위하여 각 지역에서 토지 회수를 결정·승인한다. 나아가 해당 지역 내 토지법의 시행 상황을 감독한다.
3. 중앙정부 및 각급 인민위원회는 이 법에서 정한 자신의 권한에 따라 토지소유자의 대표자로서 가지는 권리를 행사한다.

제2절

토지에 관한 국가의 책임

제22조. 국가의 토지관리 내용

1. 토지의 사용, 관리에 관한 법령을 공포하고 그 시행을 총괄
2. 행정경계선 확정, 행정경계선 관련 문서의 관리·보관, 행정경계도 작성
3. 조사, 측량, 지형도, 토지사용현황도 및 토지사용계획도 작성, 토지자원의 탐색 및 평가, 공시지가 조사
4. 토지사용기본계획 및 토지사용계획의 관리
5. 토지할당, 토지임대, 토지사용목적 변경의 관리
6. 토지회수시 보상, 지원, 재정착 관리
7. 토지사용권 등록, 지형 관련 기록의 보관 및 관리, 토지사용권과 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서의 발급
8. 토지통계의 작성 및 토지조사의 실행

9. 토지정보시스템의 구축, 개발
10. 토지관련 재정과 공시지가 관리
11. 토지사용자의 권리실행 및 의무 이행을 관리, 감독
12. 토지법 준수에 대한 조사, 검사, 감독, 추적 및 평가와 토지법 위반의 처리
13. 토지법 내용의 전파와 교육
14. 토지 관련 분쟁의 해결, 토지관리 및 사용에 관한 불복·행정고발의 해결
15. 토지 관련 서비스의 관리

제23조. 국가의 토지관리 책임

1. 중앙정부는 전국의 토지를 통일적으로 관리한다.
2. 자연환경자원부는 중앙정부에 앞서 토지를 통일적으로 관리할 책임을 진다.
관련된 부처 및 부처급 행정기관은 각 업무와 권한 내에서 토지관리에 관하여정부를 지원한다.
3. 각급 인민위원회는 이 법에서 정하는 각 권한에 따라 해당 지역의 토지를 관리하는 국가업무를 수행한다.

제24조. 토지행정기관

1. 토지행정기관의 체계는 중앙부터 지방 단계까지 통일적으로 조직된다.
2. 중앙 토지행정기관은 자연자원환경부이다.

지역 단위의 토지행정기관은 성(province), 중앙직할시와 군(district), 소도시(town), 지방시(provincial city)에설립한다. 정부 규정에 따라 토지 관련 공공서비스를 담당하는 단체를 설립하고 운영한다.

제25조. 읍(communes), 면(wards), 리(townships)의 지적공무원

1. 각 읍(communes), 면(wards), 리(townships)는,고위당직자 및 공무원에 관한 법률에 따라 지적 업무를 처리하는 공무원을 두어야 한다.
2. 각 읍(communes), 면(wards), 리(townships)의 지적공무원은, 해당 지역의 토지 관리에 관하여 기초 단위 인민위원회를 보조하여야 한다.

제26조. 토지사용자에 대한 국가의 보증

1. 국가는 토지사용자의 합법적인 토지 및 토지부착자산의 사용권을 보증한다.

2. 법령상 요건을 충족하는 토지사용자에게 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권증서를 발급한다.
3. 국방·안보, 국가 또는 공익을 위한 사회경제 개발 때문에 토지를 회수하는 경우 토지사용자는 법에 따라 국가로부터 보상, 지원, 재정착 지원을 받는다.
4. 토지사용 재편성 또는 경제적 재편성으로 인하여, 생산용지가 부족하게 된 농업·임업·양식업·제염업에 직접 종사하는 자를 위하여 직업훈련·직종변경 및 구직시설을 마련하는 정책을 채택한다.
5. 국가는, 베트남 민주공화국·남부 베트남 혁명 임시정부·베트남 사회주의 공화국의 각 토지정책을 집행하는 과정에서 다른 자에게 할당한 토지를 반환하여 달라는 요구를 수용하지 아니한다.

제27조. 소수 민족의 주거지 및 농경지에 대한 국가의 책임

1. 국가는 관습, 관행, 문화적 동질성과 실질적인 환경이 일치하는 각 지역 소수 민족의 주거지, 주민공동체 활동을 위한 토지에 대한 정책을 채택한다.
2. 국가는 직접 농업에 종사하는 소수 민족에게 농경지를 제공하고 지원하는 정책을 채택한다.

제28조. 토지정보의 생산 및 공급에 관한 국가의 책임

1. 국가는 토지정보시스템을 개발·관리하고, 개인 및 단체에게 토지정보시스템 접근권을 보장한다.
2. 국가는 단체·개인에게 토지정보시스템의 이용 가능한 정보를 신속하게 공개한다(단, 법령상 제한된 정보는 예외로 한다).
3. 국가는 자신의 권리 이익에 영향을 받는 단체·개인에게 토지행정에 관한 행정결정·행정행위를 통지한다.
4. 토지의 사용·관리에 관하여 권한 있는 국가기관 및 개인은 법에 따라 토지정보를 단체·개인에게 제공한다.

제3장

행정경계선과 토지에 관한 기초조사

제1절

행정경계선

제29조. 행정경계선

1. 중앙정부는 행정경계선을 지정하고, 전국적으로 각급 행정경계선 관련 문서의 편찬과 관리를 감독한다.

가족부는 각급 행정경계선의 식별과 경계표 및 행정경계선 기록의 관리에 필요한 순서와 절차를 정한다.

자연자원환경부는 모든 수준의 행정경계 표지를 세우고 행정경계선 기록을 편찬하기 위한 기술과 경제적인 기준을 정한다.

2. 각급 인민위원회는 행정경계선을 정하고, 각 해당 지역 내의 행정경계선 기록을 편찬한다.

기초단위 인민위원회는 지역 내의 행정경계 표지를 관리한다. 행정경계 표지가 분실·이전·훼손 되었을 경우 기초단위 인민위원회는 즉시 군(districts), 소도시(towns), 또는 일반시(provincial cities) 인민위원회[이하 군(district)급 인민위원회라 한다]에 보고한다.

3. 행정경계선 기록은 행정단위의 결정·조정·경계표시·해당단위의 경계선에 대한 정보를 담고 있는 문서와 전자문서를 포함한다.

상급 인민위원회는 하급 인민위원회의 행정경계선 기록을 확정한다. 가족부는 성(province)과 중앙직할시 단위의 행정경계선 기록을 확정한다.

일정 단계의 행정경계선 기록은 그 단계의 인민위원회, 상급 인민위원회, 가족부, 자연자원환경부에 보관한다.

4. 행정경계선 관련 분쟁 발생시 각 인민위원회의 행정단위에 따라 협의하고 해결한다. 행정경계선에 관하여 의견이 일치되지 아니하는 경우 또는 그 결과가 행정경계선의 변경을 야기하는 경우에는 아래와 같이 해결한다.

a/ 성(province), 중앙직할시의 행정경계선 분쟁은, 정부가 그 결정을 위하여 국회에 제출한다.

b/ 구(districts), 소도시(towns), 일반시(provincial cities), 또는 읍(communes), 면(wards), 리(townships)의 행정경계선 분쟁은, 정부가 그 결정을 위하여 국회 상무위원회에 이를 제출한다.

자연자원환경부, 성(province)과 중앙직할시의 토지행정기관, 구(districts), 소도시(towns), 일반시(provincial cities)의 토지행정기관은 행정경계선 분쟁의 해결을 위하여 권한 있는 국가기관에 협력하고, 필요한 자료를 제공한다.

제30조. 행정지도

1. 각 지역의 행정지도는 그 지역의 행정경계도를 기초로 작성한다.

2. 행정지도를 그릴 때는 다음과 같은 사항을 따라야 한다.

a/ 자연자원환경부는 각 수준의 행정지도를 작성하는데 방향을 제시하고, 지침을 제공하며, 국가 단위, 성(province)급, 중앙직할시급의 행정지도의 작성을 조직한다.

b/ 성(province)급, 중앙직할시급 인민위원회(이하 성(province)급 인민위원회라 한다)는 구(districts), 소도시(towns), 일반시(provincial cities)의 행정지도 작성을 총괄한다.

제2절

토지에 관한 기초조사

제31조. 지적도의 작성과 수정

1. 읍(commune), 면(ward), 리(township)급의 행정단위별로 각 토지구획에 대하여 지적도 설계를 위한 조사를 실시하여야 한다.

2. 토지구획의 지형, 면적, 치수가 바뀌었을 때와 다른 지적도에 관련된 다른 요소들이 바뀌었을때 지적도 정리를 한다.

3. 자연자원환경부는 국가단위 지적도에 대한 작성, 정리, 관리와 지적조사 실행을 위한 조건을 규정한다.

4. 성(province)급 인민위원회는 각 해당 지역의 지적도의 작성, 정리, 관리를 총괄한다.

제32조. 토지의 조사와 평가

1. 토지조사, 평가 활동은 다음을 포함한다.

a/ 토질과 토지의 잠재가치 조사, 평가

b/ 토지 오염과 토지의 가치 저하 조사, 평가

c/ 농경지의 조사, 분류

d/ 토지조사, 토지통계 목록 작성

d/ 공시지가 변동 추이에 따른 공시지가의 통계와 조사

e/ 토지 자원에 대한 탐색, 관측 시스템 유지와 확립

2. 토지조사, 평가 내용은 다음을 포함한다.

- a/ 토지관측 자료에 대한 모형, 분석, 통계
- b/ 토질, 토지 잠재가치, 토지 가치저하, 토지오염도, 농경지 분류, 공시지가에 대한 지도 작성
- c/ 토질, 토지 잠재가치, 토지 가치저하, 토지오염도, 농경지 분류, 공시지가에 대한 평가서 작성
- d/ 토지통계, 통계조사 목록, 공시지가변동, 공시지가에 대한 보고서와 토지사용현황지도 작성

제33조. 토지조사 및 평가기구

1. 자연자원환경부는 다음과 같은 책임을 갖는다.
 - a/ 5년마다 1회, 각 주제별로 전국에 대한 토지조사, 평가를 총괄하며 그 결과를 공고한다.
 - b/ 성(province) 및 중앙직할시의 토지조사, 평가를 지시한다.
 - c/ 국가 단위의 토지조사 및 평가 결과를 종합하고공고한다.
2. 성(province)급 인민위원회는 해당 지역의 토지조사, 평가를 총괄하고 그 결과를 공고한다. 자연자원환경부의 자료 종합을 위하여 조사 결과를 송부한다.
3. 자연자원환경부 장관은, 토지조사·평가를 수행하는 단위의 능력에 따라 토지조사·평가·조건을 정한다.

제34조. 토지통계, 토지목록 및 토지사용현황도의 작성

1. 토지통계, 조사는 정기적인 것과 주제별로 하는 것을 포함한다.
2. 토지통계, 조사의 정기적인 작성은 아래 규정에 의하여 작성하고, 시행하여야 한다.
 - a/ 토지통계는 각 읍(communes), 면(wards), 리(townships)급의 행정 단위에서 시행한다.
 - b/ 토지통계는 토지조사를 시행한 해를 제외하고 매년 1회 작성한다.
 - c/ 토지조사는 5년에 1회 실시한다.
3. 제2항에 따라 토지사용현황도는 토지조사와 같이 5년에 1회 최신화한다.
4. 국가 토지관리에 제공되는 주제별 토지조사는 정부 수상과 자연자원환경부 장관의 결정에 의해 시행되어야 한다.
5. 토지통계의 작성, 토지조사의 시행, 토지사용현황도의 작성은 다음 규정에 따라 책임 소재를 정한다.
 - a/ 각급 인민위원회는 해당 지역의 토지통계를 작성하고, 토지조사를 시행하고, 토지사용현황도를 작성한다.

b/ 군(district) 및 기초단위 인민위원회는 직상급 인민위원회에 토지통계, 조사결과와 토지사용현황도를 보고한다. 성(province)급 인민위원회는 각 해당 지역의 토지통계, 조사결과와 토지사용 현황도를 자연자원환경부에 보고한다.

c/ 국방부,公安부는 성(province)급 인민위원회와 협력하여, 국방·안보와 관련된 토지통계 작성, 토지조사 시행에 주된 책임이 있고, 그 결과를 자연자원환경부에 통보한다.

d/ 자연자원환경부는 정부 수상에게 국가단위의 연간 토지통계와 5개년 토지조사 결과를 보고하고 이를 공고한다.

6. 자연자원환경부 장관은 토지통계 작성, 토지조사 시행, 토지사용현황도 작성에 대한 세부사항을 규정한다.

제4장

토지사용기본계획과 토지사용계획

제35조. 토지사용기본계획과 토지사용계획 작성의 원칙

1. 국방·안보, 사회경제 개발에 관한 전략과 기본계획, 하위 계획에 따를 것
2. 기본사항에서 구체적인 사항에 이르기까지 총체적으로 규정할 것. 하위 토지사용기본계획은 상위 토지사용기본계획의 내용에 부합되어야 한다. 토지사용계획은 권한 있는 국가기관이 승인한 토지사용기본계획과 부합되어야 한다. 국가 단위의 토지사용기본계획은 그 특수성 및 사회경제분야와의 연계를 고려하여 수립되어야 한다. 군(district) 단위 토지사용기본계획은 읍(commune) 단위 토지사용의 내용을 포함하고 있어야 한다.
3. 효율적이고 경제적으로 토지를 사용할 것
4. 환경 보호와 기후 변화에 대처하면서 자연 자원을 합리적으로 사용할 것
5. 역사·문화 유적지와 명승지를 보존할 것
6. 민주적이고 공개적일 것
7. 국방·안보, 국가와 공공의 이익추구, 식량 안정과 환경 보호를 위한 토지재단을 이용하는데 주안점을 둘 것
8. 각 지역·분야의 토지사용기본계획과 토지사용계획은, 권한 있는 국가기관이 승인·결정한 토지사용기본계획, 토지사용계획에 부합되어야 한다.

제36조. 토지사용기본계획과 토지사용계획의 체계

1. 국가 단위의 토지사용기본계획, 토지사용계획
2. 성(province) 단위의 토지사용기본계획, 토지사용계획
3. 군(district) 단위의 토지사용기본계획, 토지사용계획
4. 국방 업무에 사용되는 토지사용기본계획, 토지사용계획
5. 안보 업무에 사용되는 토지사용기본계획, 토지사용계획

제37조. 토지사용기본계획과 토지사용계획의 기간

1. 토지사용기본계획의 기간은 10년으로 한다.
2. 국가, 성(province) 단위의 토지사용계획과 국방·안보 목적으로 사용되는 토지사용계획의 기간은 5년이다. 군(district) 단위의 토지사용계획은 매년 작성한다.

제38조. 국가 단위의 토지사용기본계획과 토지사용계획

1. 국가 단위의 토지사용기본계획은 다음에 기초하여 수립하여야 한다.
 - a/ 사회경제 개발 및 국방·안보를 위한 국가적 전략, 각 지역의 사회경제개발에 대한 기본계획, 각 분야에 대한 개발전략 및 기본계획
 - b/ 자연환경 및 사회경제적 여건
 - c/ 토지사용 현황, 토지의 잠재가치, 이전 시기의 국가 단위 토지사용기본계획의 시행 결과
 - d/ 각 영역, 분야의 토지사용 수요
 - d/ 토지사용과 관련된 과학기술의 진보
2. 국가 단위의 토지사용기본계획의 내용은 다음을 포함한다.
 - a/ 최근 10년간의 토지 사용 동향
 - b/ 농경지, 비농경지, 미사용지에 대한 토지사용 대상의 결정. 구체적으로는 논, 보호용삼림지, 특별용도삼림지, 생산용 삼림지, 양식용지, 제염용지, 국방·안보에 사용하는 토지, 산업단지, 복합산업단지, 수출가공지대, 첨단기술산업지대, 경제특구, 국가 단위의 발전기반시설, 역사·문화 유적지, 명승지, 도시구역, 매립지, 폐기물 처리시설을 포함한다.
 - c/ 각 성(province) 단위와 각 사회경제 분야에서 계획하는 기간 중 제2항 제b호에서 특정한 토지 유형별 면적의 결정

d/ 국가 단위와 사회경제 분야에 대한 토지사용기본계획도

d/ 토지사용기본계획의 시행 방안

3. 국가 단위의 토지사용기본계획은 다음에 기초하여 수립하여야 한다.

a/ 국가 단위의 토지사용기본계획

b/ 전국적인 1년, 5년 단위의 사회경제개발계획

c/ 5년 내 각 영역, 분야별 토지사용 수요

d/ 이전 시기의 국가 단위 토지사용계획의 시행 결과

d/ 토지사용계획 시행을 위한 투자 유치, 자원 동원 가능성

4. 국가 단위의 토지사용계획의 내용은 다음을 포함한다.

a/ 이전 시기의 국가 단위의 토지사용계획의 시행 결과에 대한 분석, 평가

b/ 5개년 토지사용계획에서 제2항 제b호에 특정한 토지 유형별 면적의 결정

c/ 각 성(province) 단위와 사회경제 분야별 5개년 토지사용계획

d/ 토지사용계획의 시행 방안

제39조. 성(province) 단위 토지사용기본계획과 토지사용계획

1. 성(province) 단위 토지사용기본계획, 토지사용계획은 다음에 기초하여 수립하여야 한다.

a/ 국가 단위의 토지사용기본계획

b/ 사회경제 지역 및 성(province)·중앙직할시의 사회경제개발기본계획, 각 지역·분야의 발전전략과 기본계획

c/ 자연환경과 성(province), 중앙직할시의 사회경제적 여건

d/ 토지사용 현황, 토지의 잠재가치와 이전 시기의 성(province) 단위 토지사용기본계획의 시행 결과

d/ 성(province)의 각 지역·분야별 토지사용 수요

e/ 토지사용의 상한

g/ 토지사용에 관련된 과학기술의 진보

2. 성(province) 단위 토지사용기본계획은 다음 내용을 포함한다.

a/ 10년 내의 토지사용 동향

b/ 국가 단위의 토지사용기본계획에서 이미 결정된 토지 유형별 면적, 성(province)단위에서의 토지사용 수요에 따라서 결정된 토지 유형별 면적의 결정

c/ 토지이용 기능에 의한 토지사용 구역의 결정

d/ 각 군(district)단위에서 제2항 제b호에 특정한 토지 유형별 면적의 결정

đ/ 성(province) 단위 토지사용기본계획 지도

e/ 토지사용기본계획의 시행 방안

3. 성(province) 단위 토지사용계획은 다음에 기초하여야 한다.

a/ 국가 단위의 5개년 토지사용계획, 성(province) 단위 토지사용기본계획

b/ 성(province) 단위의 1년 및 5년 주기 사회경제개발계획

c/ 성(province) 단위 내에서 각 영역·분야별 5년내 토지사용 수요

d/ 이전에 시행된 성(province) 단위 토지사용기본계획 시행의 결과

đ/ 토지사용계획 시행을 위한 자원동원, 투자유치 가능성

4. 성(province) 단위 토지사용계획의 내용은 다음을 포함한다.

a/ 이전 시기의 성(province) 단위 토지사용계획의 시행 결과에 대한 분석 및 평가

b/ 토지사용기간의 각 연도별로, 군(district) 단위에서 제2항 제b호에 특정한 토지 유형별 면적의 결정

c/ 토지사용계획 기간의 각 연도별로, 군(district) 단위에서 이 법 제57조 제1항 제a호 내지 제d호, 제e호에 따라 토지사용목적이 변경되어야 하는 토지 유형의 결정

d/ 토지사용계획 기간의 각 연도별로, 각 군(district) 단위에서 이 법 제61조, 제62조에서 정한 목적으로 토지를 사용하는 국가 및 성(province) 단위 건축 프로젝트의 위치와 면적의 결정

기술기반시설·건축·도심 및 농촌거주지역의 개선에 관한 프로젝트의 경우, 주택건설·무역·서비스·제조업·영업프로젝트를 목적으로 한 토지사용권을 경매에 붙이기 위하여 인근 지역에서 회수하는 토지의 위치와 면적은 동시에 결정하여야 한다.

đ/ 성(province) 단위 토지사용계획 지도

e/ 토지사용계획의 시행방안 수립

제40조. 군(district) 단위 토지사용기본계획과 토지사용계획

1. 군(district) 단위 토지사용기본계획은 다음에 기초하여 수립하여야 한다.

- a/ 성(province) 단위 토지사용기본계획
- b/ 군(district), 소도시(town) 또는 지방시(provincial city)의 사회경제개발기본계획
- c/ 군(district), 소도시(town) 또는 지방시(provincial city)의 자연환경과 사회경제 여건
- d/ 토지사용현황, 토지의 잠재가치와 이전 시기의 군(district) 단위 토지사용기본계획의 시행 결과
- ㄸ/ 각 군(district)·읍(communes) 단위의 모든 영역에서의 토지사용 수요
- e/ 토지사용의 상한
- g/ 토지사용에 관련된 과학기술의 진보

2. 군(district) 단위 토지사용기본계획의 내용은 다음을 포함한다.

- a/ 10년 내 토지사용 동향
- b/ 성(province) 단위 토지사용기본계획에서 결정된 토지 유형별 면적, 군(district) 단위 및 읍(communes) 단위의 토지사용 수요에 따른 토지 유형별 면적의 결정
- c/ 읍(commune) 단위의 토지사용 구역 결정
- d/ 제2항 제b호에 규정된 토지 유형별 면적의 결정
- ㄸ/ 이 법 제57조 제1항의 제a호 내지 제d호 및 제e호에서 정하는 토지사용목적 변경이 계획되어 있는 군(district) 단위 토지사용계획지도는 읍(communes) 단위에 관한 상세한 내용을 포함하여야 한다.
- e/ 토지사용기본계획 실현 방안

3. 군(district)급의 1년 단위 토지사용계획은 다음에 기초하여 형성되어야 한다.

- a/ 성(province)급의 토지사용계획
- b/ 군(district)급의 토지사용기본계획
- c/ 모든 행정단위, 영역, 분야의 계획년도 중 토지사용 수요
- d/ 토지사용계획 실현을 위한 투자 유치, 자원동원 가능성

4. 군(district)급의 1년 단위 토지사용계획은 다음 내용을 포함한다.

a/ 1년 전에 실행한 토지사용계획의 시행 결과에 대한 분석, 평가

b/ 군(district), 읍(communes)의 1년 단위 토지사용 수요에 따른 토지 유형의 면적, 성(province)급의 토지사용계획에서 이미 할당된 토지유형의 면적의 결정

c/ 각 읍(communes)급의 행정단위를 위한 계획년도 내에 이 법 제61조, 제62조에 규정된 목적을 위해 토지를 사용하는 건축 작업과 프로젝트를 이행하기 위해 회수되는 토지의 면적과 위치의 결정

기술적 기반시설, 건설, 도심의 발전, 농촌 거주지에 관련된 프로젝트에 대해 인근 지역의 회수지의 위치와 면적의 결정은 주택, 산업, 서비스, 생산, 경영프로젝트 이행을 위해 토지사용권 경매를 실현하기 위하여 동시에 실행되어야 한다.

d/ 각 읍(communes)급의 행정단위를 위한 계획년도에서 이 법제57조 제1항 제a호 내지 제d호, 제e호의 규정에 따라 토지사용 목적 변경이 필요한 토지 유형에 대한 면적의 결정

đ/ 군(district)급의 토지사용현황도 작성

g/ 토지사용계획의 실현 방안

5. 권한 있는 국가 기관에 의해 도시기본계획이 승인된 군(district)은 토지사용기본계획을 작성하지 않아도 되지만 매년 토지사용계획은 작성한다. 만약 도시 군(district)의 도시기본계획이 성(province)급의 토지사용기본계획에서 할당된 지역에 부합되지 않는 경우에는 성(province)급의 토지사용기본계획에 부합되도록 수정되어야 한다.

제41조. 국방·안보 목적의 토지사용기본계획과 토지사용계획

1. 국방·안보 목적의 토지사용기본계획, 토지사용계획은 다음에 기초하여 수립하여야 한다.

a/ 국가 단위의 토지사용기본계획

b/ 사회경제개발 전략, 국방·안보 및 사회경제영역 개발을 위한 기본계획

c/ 자연환경 및 사회경제적 여건

d/ 토지사용현황, 토지 잠재가치, 이전 시기의 국방·안보 목적의 토지사용기본계획의 시행 결과

đ/ 국방·안보를 위한 토지사용 수요

e/ 토지사용의 상한

g/ 토지사용과 관련된 과학기술의 진보

2. 국방·안보 목적의 토지사용기본계획은 다음 내용을 포함한다.

- a/ 국방·안보 목적의 토지사용의 동향
- b/ 사회경제 발전, 국방·안보를 위한 기본계획과 국가 단위의 사회경제개발계획에 따라, 계획기간 중 국방·안보 목적의 토지사용 수요의 결정
- c/ 사회경제 발전 목적에 따라 관리, 사용을 위해 재할당된 지방의 토지 중에 국방·안보 목적 토지의 면적과 위치의 결정
- d/ 국방·안보 목적의 토지사용기본계획안의 시행 방안

3. 국방·안보 목적의 토지사용계획은 다음에 기초하여 수립하여야 한다.

- a/ 국가 5개년 토지사용계획과 국방·안보 목적의 토지사용기본계획
- b/ 5년간 국방·안보 목적의 토지사용 수요
- c/ 이전 시기의 국방·안보 목적의 토지사용계획의 시행 결과
- d/ 국방·안보 목적의 토지사용계획 실현을 위한 투자유치, 자원 동원의 가능성

4. 국방·안보 목적의 토지사용계획의 내용은 다음을 포함한다.

- a/ 이전 시기의 국방·안보 목적의 토지사용계획의 시행 결과에 대한 분석·평가
- b/ 5개년 토지사용계획에서 각 연도 마다 국방·안보 목적으로 사용하는 토지의 위치와 면적에 대한 결정
- c/ 5년 기간에 지방에 재할당될 수 있는 국방·안보 목적 토지의 구체적인 위치와 면적의 결정
- d/ 국방·안보 목적의 토지사용계획의 시행 방안

제42조. 토지사용기본계획과 토지사용계획 작성의 책임

1. 국가 단위 토지사용기본계획, 토지사용계획은 중앙정부가 수립한다. 자연자원환경부는 국가의 토지사용기본계획, 토지사용계획 수립에 대한 지원을 총괄한다.
2. 성(province)급 인민위원회는 성(province) 단위 토지사용기본계획과 토지사용계획을 수립한다. 군(district)급 인민위원회는 군(district) 단위 토지사용기본계획과 토지사용계획을 수립한다.
성(province), 군(district)급 토지행정기관은 각급 인민위원회의 토지사용기본계획과 토지사용계획수립을 주도적으로 지원한다.
3. 국방부는 국방에 관련된 토지사용기본계획과 토지사용계획을 수립한다.公安부는 안보업무에 관련된 토지사용기본계획과 토지사용계획을 수립한다.
4. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제43조. 토지사용기본계획과 토지사용계획에 관한 의견수렴

1. 이 법 제42조 제1항, 제2항에 정한 토지사용기본계획 및 토지사용계획 수립을 총괄하는 각 기관은 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 관한 공중의 의견을 수렴하는 과정을 거쳐야 한다.
2. 토지사용기본계획 및 토지사용계획 수립에 관한 의견수렴의 형식, 내용, 기간은 다음 규정에 따라야 한다.
 - a/ 국가 및 성(province) 단위 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 관한 공중의 의견수렴은, 자연자원환경부·성(province)급 인민위원회의 웹사이트에 토지사용기본계획·토지사용계획과 관련된 정보의 세부내용을 공개하여 진행하여야 한다. 군(district) 단위 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 대한 공중의 의견수렴은, 회의를 기획하거나 직접 의견을 청취하거나 성(province)급·군(district)급 인민위원회의 웹사이트에 토지사용기본계획 및 토지사용계획의 내용을 공개하는 형식을 통하여 진행하여야 한다.
 - b/ 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 관한 공중의 의견수렴은, 토지사용기본계획 및 토지사용계획의 목표·관련 프로젝트·위 계획기간 중 시행되는 건설에 관하여 실시하여야 한다.
 - c/ 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 대한 공중의 의견수렴은 권한 있는 국가기관이 의견수렴하기로 결정한 날부터 30일 이내에 실시한다.
3. 제1항에서 정한 의견수렴 책임기관은, 공중의 의견을 요약하여 이에 대한 보고서를 작성하고, 승인 위원회에 제출하기 전에 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 그 결과를 반영하여 개선하여야 한다.
4. 국방·안보 목적의 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 관하여, 국방부 또는 공안부는 토지사용기본계획 및 토지사용계획을 수립하는 과정에서 성(province)급 인민위원회의 의견을 수렴한다.
5. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제44조. 토지사용기본계획과 토지사용계획의 승인

1. 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 대한 심의위원회를 설치하는 권한
 - a/ 국가 단위의 토지사용기본계획, 토지사용계획에 대한 심의위원회는 정부 수상이 조직한다.
자연자원환경부는 심의위원회의 토지사용기본계획 및 토지사용계획 심의 과정을 지원한다.
 - b/ 자연자원환경부 장관은 국방·안보 목적의 토지사용기본계획 및 토지사용계획과 성(province) 단위 토지사용기본계획 및 토지사용계획심의를위원회를 설치한다. 중앙 토지행정기관은 토지사용기본계획 및 토지사용계획의 심의 과정에서 심의위원회를 지원한다.
 - c/ 성(province)급 인민위원회의 위원장은 군(district) 단위 토지사용기본계획 및 토지사용계획 심

의위원회를 설치할 수 있다.

성(province), 군(district)급 토지행정기관은 토지사용기본계획 및 토지사용계획을 심의하는 심의 위원회를 지원한다.

2. 각급 토지사용기본계획 및 토지사용계획심의위원회는 의안을 심의하고, 심의 결과를 이 법 제 42조에서 정한 토지사용기본계획 및 토지사용계획을 총괄하는 기관에 송부한다. 토지사용기본계획 및 토지사용계획의 수립을 총괄하는 기관은 심의 결과에 포함된 내용을 숙지하고 해명한다.

필요할 경우 토지사용기본계획 및 토지사용계획 심의위원회는 토지사용목적의 변경이 계획된 토지 중 특히 논, 보호용삼림지, 특별용도삼림지에 대한 현장조사와 검사를 진행한다.

3. 토지사용기본계획의 심의 내용은 다음을 포함한다.

a/ 토지사용기본계획 수립의 과학적이고 법적인 근거

b/ 토지사용기본계획과 사회경제 개발, 국가·지역 단위의 국방·안보를 위한 전략과 기본계획, 각 영역의 개발을 위한 기본계획과 일치하는 정도

c/ 사회경제 및 환경에 미치는 영향

d/ 토지사용기본계획의 시행가능성 검토

4. 토지사용계획에 대한 심의 내용은 다음을 포함한다.

a/ 토지사용계획의 토지사용기본계획에 대한 일치 정도

b/ 토지사용계획의 사회경제개발계획에 대한 일치 정도

c/ 토지사용계획의 시행가능성

5. 토지사용기본계획 및 토지사용계획심의위원회의 재원은 토지사용기본계획 및 토지사용계획의 시행을 위한 재원과 별도 항목으로 처리한다.

제45조. 토지사용기본계획 및 토지사용계획의 결정·승인 권한

1. 국회는 국가 단위의 토지사용기본계획 및 토지사용계획을 결정한다.

2. 정부는 성(province) 단위의 토지사용기본계획 및 토지사용계획과 국방·안보 목적의 토지사용 기본계획 및 토지사용계획을 승인한다.

성(province)급 인민위원회는 정부의 승인을 받기 전에 각 해당 인민의회에 성(province) 단위 토지사용기본계획 및 토지사용계획을 제출하여 채택받는다.

3. 성(province)급 인민위원회는 군(district) 단위 토지사용기본계획 및 토지사용계획을 승인한다.

군(district)급 인민위원회는 성(province)급 인민위원회의 승인을 받기 전에 군(district) 단위 토지사용기본계획을 해당인민의회에 제출하여 채택받는다.

군(district)급 인민위원회는 연간 토지사용계획을 성(province)급 인민위원회에 제출하여 승인받는다. 성(province)급 인민위원회는 군(district) 단위연간 토지사용계획을 승인하기 전에 이 법 제62조 제3항에 따라 회수하여야 하는 토지 관련 프로젝트의 목록을 해당 인민의회에 제출하여 채택받는다.

제46조. 토지사용기본계획과 토지사용계획의 조정

1. 다음의 경우에만 토지사용기본계획을 조정한다.

a/ 사회경제 개발 및 국방·안보 전략, 사회경제영역개발기본계획에 조정이 있는 경우, 위 조정으로 토지사용 구조가 변경되는 경우

b/ 자연재해, 전쟁 상황에 따라 토지사용목적·구조·위치·면적이 변경되는 경우

c/ 직상급 토지사용기본계획의 변경이 해당 단위의 토지사용기본계획에 영향을 미치는 경우

d/ 지역별 행정경계선에 조정이 있는 경우

2. 토지사용계획에 대한 조정은 토지사용기본계획의 조정이나 토지사용계획의 실현성 때문에 그 계획이 수정될 때에만 이루어진다.

3. 토지사용기본계획에 대한 조정은 이미 승인된 토지사용기본계획의 일부분이 된다. 토지사용계획에 대한 조정은 이미 승인된 토지사용계획의 일부분이 된다.

토지사용기본계획, 토지사용계획의 수정은 이 법 제42조, 제43조, 제44조, 제48조에 따라 진행하여야 한다.

4. 특정 단위의 토지사용기본계획 및 토지사용계획을 결정하거나 승인할 권한 있는 국가기관은 각 단위의 토지사용기본계획 및 토지사용계획의 조정을 결정하거나 승인할 권한이 있다.

제47조. 토지사용기본계획과 토지사용계획의 수립에 관한 자문

1. 토지사용기본계획 및 토지사용계획을 수립하는 과정에서, 이를 주관하는 국가기관은 토지사용기본계획 및 토지사용계획 수립에 대한 자문가를 고용할 수 있다.

2. 정부는 토지사용기본계획 및 토지사용계획 수립에 자문을 제공하는 단체·개인의 조건을 정한다.

제48조. 토지사용기본계획과 토지사용계획의 공고

1. 권한 있는 국가기관으로부터 승인받은 국가 단위, 성(province) 단위, 군(district) 단위의 토지사

용기본계획 및 토지사용계획은 공고하여야 한다.

2. 토지사용기본계획 및 토지사용계획을 공고할 책임은 아래와 같이 정한다.

a/ 자연자원환경부는 그 본부 사무실과 웹사이트에 국가 단위 토지사용기본계획 및 토지사용계획을 공고한다.

b/ 성(province)급 인민위원회는 그 본부 사무실과 웹사이트에 성(province) 단위 토지사용기본계획 및 토지사용계획을 공고한다.

c/ 군(district)급 인민위원회는 그 본부 사무실과 웹사이트에 군(district) 단위 토지사용기본계획 및 토지사용계획을 공고하며, 읍(communes)·면(wards)·리(township)에 관련된 군(district) 단위토지사용기본계획 및 토지사용계획의 내용은 기초단위 인민위원회의 본부사무실에서 공고한다.

3. 토지사용기본계획 및 토지사용계획의 공고 시점과 기간은 아래와 같이 정한다.

a/ 토지사용기본계획 및 토지사용계획은 권한 있는 국가기관이 결정이나 승인한 날부터 30일 내에 공고한다.

b/ 토지사용기본계획 및 토지사용계획의 각 시행기간 동안 공고를 지속한다.

제49조. 토지사용기본계획과 토지사용계획의 시행

1. 정부는 국가 단위의 토지사용기본계획 및 토지사용계획의 시행을 총괄한다.

정부 수상은 국회에서 결정한 국가 단위 토지사용 대상을 성(province), 중앙직할시, 국방부, 공안부에 할당한다. 성(province), 군(district)급 인민위원회는 각 해당 지역의 토지사용기본계획 및 토지사용계획을 시행한다.

기초 단위 인민위원회는 해당 읍(communes)에서 토지사용기본계획 및 토지사용계획을 시행한다.

국방부, 공안부는 국방·안보를 위한 토지사용기본계획 및 토지사용계획을 각각 시행한다.

2. 군(district) 단위 토지사용기본계획을 공고하였으나 연간 토지사용계획이 수립되지 아니한 경우, 토지사용자는 계속 토지를 사용할 수 있으며 법이 정하는 토지사용자의 권리를 행사할 수 있다.

토지사용기본계획과 군(district) 단위의 연간 토지사용계획이 수립된 경우, 토지사용자를 위하여 토지사용목적 변경해야 하거나 계획에 따라 회수되는 토지의 사용자는 토지사용자의 권리를 계속하여 행사할 수 있다. 하지만 새로운 주택 또는 건축물을 짓거나, 다년생 작물 재배는 할 수 없다. 토지사용자가 현존하는 주택이나 건축물에 대해 개조, 보수를 하려는 경우 사전에 권한 있는 국가기관의 허가를 신청한다.

3. 공보된 군(district)급의 연간 토지사용계획 지정된 프로젝트의 시행이나 토지사용 목적 변경을 해 토지 지역이 회수되어야 하지만, 3년 내에 토지회수 결정이 발행되지 않았거나 토지사용 목적

변경이 변경되지 않은 경우, 토지사용계획을 승인할 권한 있는 국가기관은 회수나 토지사용 목적 변경을 조정 혹은 취소하며 해당 조정이나 취소를 공보한다. 토지사용계획을 승인할 권한 있는 국가기관이 조정이나 취소를 하지 않거나, 조정이나 취소를 하였으나 해당 조정이나 취소를 공보하지 않았다면, 제2항에 따라 토지사용자의 권리가 제한되지 않는다.

4. 토지사용기본계획의 기간의 종료시점에 토지사용 대상이 모두 시행되지 못한 경우에 권한 있는 국가기관의 결정이나 승인에 의하여 연장된 토지사용기본계획 기간까지 계속하여 시행할 수 있다.

5. 정부는 토지사용기본계획, 토지사용계획 실행의 조직을 구체적으로 정한다.

제50조. 토지사용기본계획 및 토지사용계획 시행의 보고

1. 연간 토지사용기본계획 및 토지사용계획을 시행한 결과를 보고할 책임은 아래와 같이 정한다.

a/ 기초단위 및 군(district)급 인민위원회는 토지사용기본계획 및 토지사용계획의 시행 결과에 대한 보고서를 직상급 인민위원회에 송부한다. 성(province)급 인민위원회는 토지사용기본계획 및 토지사용계획 시행 결과 보고서를 자연자원환경부에 송부한다.

b/ 국방부, 공안부는 국방·안보 목적의 토지사용기본계획 및 토지사용계획 시행의 결과보고서를 자연자원환경부에 송부한다.

c/ 자연자원환경부는, 전국의 토지사용기본계획과 토지사용계획의 연간 시행 결과를 보고서로 요약하여 정부에 보고하고, 이를 국회의 연말 회기에 제출한다.

2. 토지사용계획 전체 기간의 시행결과에 관한 검토보고서에는 직전년도의 연간 토지사용계획 시행 결과에 관한 보고서를 첨부하여야 한다.

토지사용기본계획 전체 기간의 시행 결과에 관한 검토보고서와 위 기간 중 마지막 연도 토지사용계획 시행 결과에 관한 검토보고서에는, 직전년도의 연간 토지사용계획의 시행결과에 관한 보고서를 첨부하여야 한다.

제51조. 이 법 시행 후 토지사용기본계획 및 토지사용계획에서 발생한 문제의 해결

1. 5개년(2016년~2020년) 토지사용계획을 수립하는 경우, 이 법의 시행일 이전에 권한 있는 국가기관이 결정·승인한 토지사용기본계획 및 토지사용계획을 검토하고, 이 법에 일치하도록 수정하기 위하여 추가 검토하여야 한다.

2. 이 법이 시행된 후에도 군(district) 단위 토지사용기본계획 및 토지사용계획이 권한 있는 국가기관의 승인을 받지 못한 경우에는, 토지의 회수·할당·임대, 토지사용권 인정, 토지사용 목적의 변경은 성(province)급 토지사용계획과 관련한 군(district)의 사회경제개발 프로젝트의 목록에 따라 시행하여야 한다.

이 법의 시행일 이후 1년 이내에 군(district) 단위 토지사용기본계획 및 토지사용계획의 승인

을 완료하여야 한다.

제5장

토지할당, 토지 임대, 토지사용목적의 변경

제52조. 토지할당, 토지임대 및 토지사용목적 변경의 기초

1. 권한 있는 국가기관이 승인한 군(district) 단위의 연간 토지사용계획
2. 토지할당·토지임대·토지사용목적 변경의 신청서 또는 투자 프로젝트 서류에서 적시한 토지사용 수요

제53조. 사용자가 존재하는 토지의 타인에 대한 할당과 임대

사용자가 존재하는 토지의 다른 사용자에게 대한 할당, 임대에 대한 국가 결정은 권한 있는 국가 기관이 이 법에 따라 토지회수를 결정하고 지상물 철거가 필요한 경우 이 법에 따른 보상, 지원, 재정착 지원이 완료된 경우에만 가능하다.

제54조. 토지사용료를 부과하지 아니하는 토지할당

국가는 아래의 경우에 토지사용료를 부과하지 아니하면서 토지를 할당한다.

1. 농업, 임업, 양식업, 제염업에 직접 종사하는 가구, 개인에게 이 법 제129조에 규정된 상한 내에서 농경지를 할당하는 경우
2. 보호용 삼림지·특별용도 삼림지·생산용 삼림지 중에 자연발생 삼림과 사무소 건축·국방과 안보 목적·비상업적 공공 목적 또는 이 법 제55조 제4항에 포함되지 않는 공동묘지를 위하여 토지를 사용하는 경우
3. 자체 재원으로 활동하지 않는 공공비영리 단체가 사무소 건축을 위하여 토지를 사용하는 경우
4. 단체가 국가 프로젝트 시행으로 인한 재정착촌 건설을 위하여 토지를 사용하는 경우
5. 주민공동체가 농경지를 사용하는 경우, 종교단체가 이 법제159조 제1항에서 정한 비농경지를 사용하는 경우

제55조. 토지사용료를 부과하는 토지할당

국가는 아래의 경우에 토지를 할당하면서 토지사용료를 징수한다.

1. 가구 또는 개인이 거주지를 할당받는 경우
2. 영리단체가, 판매 또는 임대·판매 결합 형식의 주택 건설 투자 프로젝트를 시행하기 위하여 토지를 할당받는 경우
3. 해외거주 베트남인·외국인투자기업이, 판매 또는 임대·판매 결합 형식으로 주택 건설 투자 프로젝트를 시행하기 위하여 토지를 할당받는 경우
4. 영리단체가, 기반시설과 토지사용권을 함께 양도할 목적으로 공동묘지·매장지의 기반시설에 투자하는 프로젝트를 시행할 토지를 할당받는 경우

제56조. 토지임대

1. 국가는 다음과 같은 경우 매년 토지임대료를 지급받고 토지를 임대하거나, 전체 임대료를 선급 받고 토지를 임대할 수 있다.

a/ 가구 또는 개인이, 농업·임업·양식업·제염업을 위하여 토지를 사용하는 경우

b/ 가구 또는 개인이 이 법 제129조에서 정한 토지할당 상한을 초과하여 농경지를 사용할 필요가 있는 경우

c/ 가구 또는 개인이 무역·서비스업·광산업·건설자재 생산·도기 생산, 기타 비농업생산 시설 용지로 토지를 사용하려는 경우

d/ 가구 또는 개인이 상업적 목적의 공공 건축을 위하여 토지를 사용하는 경우

d/ 영리단체·해외거주 베트남인·외국인투자기업이, 농업·임업·제염업·수산업에 대한 투자 프로젝트를 시행할 목적으로, 또는 비농업적인 사업 및 제조업을 영위할 목적으로, 또는 상업적 목적의 공공 시설을 건축할 목적으로, 또는 임대용 주택에 관한 투자 프로젝트를 시행할 목적으로, 토지를 사용하는 경우

e/ 영리단체·자체 재원으로 활동하는 공공비영리 단체·해외거주 베트남인·외국인투자기업이 비영리시설을 건축하기 위하여 토지를 사용하는 경우

g/ 외교기능을 가진 외국단체가 사무소를 설치하기 위하여 토지를 사용하는 경우

2. 국가는, 농업·임업·양식업·제염업을 운영할 목적을 가진, 또는 국방·안보 임무와 위 영업을 결합하여 운영할 목적을 가진 인민군 부대에 토지를 임대하고, 매년 임대료를 지급받을 수 있다.

제57조. 토지사용목적의 변경

1. 국가의 허가를 필요로 하는 토지사용목적의 변경

a/ 논을 다년생 작물 재배지, 임업·양식업·제염업용지로 변경하는 경우

- b/ 다년생 작물 재배지를 바다양식업, 민물양식업, 제염업용지로 변경하는 경우
- c/ 특별용도 삼림지, 보호용 삼림지 또는 생산용 삼림지를 다른 농경지로 변경하는 경우
- d/ 농경지를 비농경지로 변경하는 경우
- d/ 국가가 토지사용료 부과 없이 할당한 비농경지를 국가가 토지사용료를 부과하는 할당으로 변경하거나, 토지임대로 변경하는 경우
- e/ 주거지가 아닌 비농경지를 주거지로 변경하는 경우
- g/ 비영리 시설의 건축이나 상업 목적을 포함한 공공 목적을 위한 토지, 혹은 산업이나 서비스업을 위한 토지가 아닌 경영, 생산 목적의 토지를 산업이나 서비스업을 위한 토지로 변경, 산업이나 서비스업을 위한 토지 혹은 비상업 시설의 건축을 위한 토지를 비농업 생산 시설을 위한 토지로 변경하는 경우

2. 제1항에 따라 토지사용목적 변경하는 경우, 토지사용자는 법에서 정한 재정상 금전지급의무를 이행하여야 한다. 토지사용체계, 토지사용자의 권리 및 의무는 변경 후 새로운 목적으로 분류된 토지 유형에 따른다.

제58조. 토지할당, 토지임대, 투자 프로젝트 시행을 위한 토지사용목적 변경의 요건

1. 논·보호용 삼림지·특별용도 삼림지를 다른 목적으로 사용하려는 투자 프로젝트 중 국회 또는 정부 수상이 허가하는 대상이 아닌 나머지 프로젝트인 경우, 권한 있는 국가기관은 아래의 서류 중 하나가 갖추어진 경우에만 토지를 할당하거나 임대하거나 토지사용목적 변경을 결정할 수 있다.

a/ 10헥타르 이상의 논을 20헥타르 이상의 특별용도 삼림지나 보호용 삼림지로 토지사용목적 변경하는 것에 대한 정부 수상의 서면승인서

b/ 10헥타르 이하의 논을 20헥타르 이하의 특별용도 삼림지나 보호용 삼림지로 토지사용목적 변경하는 것에 대한 성(province)급 인민회의의 의결서

2. 섬 또는 국경지대의 토지를 사용하거나 해안 토지를 사용하는 투자 프로젝트의 경우, 권한 있는 국가기관은 관련 정부 부처의 서면승인을 받은 때에만 토지할당, 토지임대, 토지사용목적 변경이 가능하다.

3. 투자 프로젝트를 시행하기 위하여, 국가로부터 토지할당·토지임대·토지사용목적의 변경 허가를 받으려는 자는 다음 조건을 충족하여야 한다.

a/ 충분한 재정능력을 갖추어 투자 프로젝트의 일정에 따라 토지를 확실히 사용할 것

b/ 투자법에 따라 보증금을 납부할 것

c/ 할당·임대받은 토지에서 다른 프로젝트를 시행하려는 경우에는 토지법을 위반하지 않을 것

4. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제59조. 토지할당 및 임대, 토지사용목적 변경의 권한

1. 성(province)급 인민위원회는 다음의 경우 토지할당·임대·사용목적변경 허가를 결정할 수 있다.

a/ 단체에 대하여 토지할당·임대·사용목적을 변경할 경우

b/ 종교 단체에 토지를 할당하는 경우

c/ 이 법 제55조 제3항에 따라 해외거주 베트남인, 외국인투자기업에 토지를 할당할 경우

d/ 이 법 제56조 제1항에 따라 해외거주 베트남인, 외국인투자기업에 토지를 임대할 경우

d/ 외교기능이 있는 외국단체에 토지를 임대하는 경우

2. 군(district)급 인민위원회는 다음의 경우 토지할당·임대·사용목적변경 허가를 결정할 수 있다.

a/ 가구·개인에 대한 토지할당·임대·사용목적변경의 허가. 다만 0.5헥타르를 초과하는 농경지를 임대하여 무역·서비스업 목적으로 사용하려는 자는 군(district)급 인민위원회의 결정 전에 성(province)급 인민위원회의 서면승인이 필요하다.

b/ 주민공동체에 대한 토지 할당

3. 기초 단위 인민위원회는 해당 지역의 공공 목적을 위한 농경지 재단으로부터 토지를 임차할 수 있다.

4. 제1항 및 제2항에서 정한 토지할당·임대·사용목적변경의 권한이 있는 국가기관은 권한 위임이 허용되지 아니한다.

제60조. 이 법 시행일 전에 결정된 토지할당·임대의 처리

1. 이 법 시행일 전에 토지사용료를 납부하고 토지를 할당받은 영리단체·가구·개인·해외거주 베트남인이 이 법에 따라 토지를 임대받을 자격이 있는 경우에는, 잔존 토지사용기간 동안 토지임대로 변경할 필요없이 계속 토지를 사용할 수 있다. 사용기간이 만료되는 때 권한 있는 국가기관이 기간 연장을 허가하는 경우에는 이 법에 따라 그 토지의 사용형식을 임대차관계로 변경한다.

2. 이 법 시행일 전에 토지사용료를 납부하지 아니하고 토지를 할당받은 단체·가구·개인·해외거주 베트남인이 이 법에 따라 토지를 임대받을 자격이 있는 경우에는, 이 법의 시행일부터 토지의 사용 형식을 임대차관계로 변경하며, 임대료를 지급하여야 한다.

3. 이 법 시행일 전에 합법적으로 토지사용권을 취득한 단체·가구·개인·해외거주 베트남인이이

법에 따라 토지를 임대받을 자격이 있는 경우에는, 잔존 토지사용기간 동안 이 법에 따라 토지 임대료로 변경할 필요 없이 계속 토지를 사용할 수 있다.

4. 영리단체가 이 법 시행일 전에 토지사용료 부과없이 할당받은 가구·개인으로부터 농경지를 합법적으로 취득하여 농업생산 투자 프로젝트를 시행하였던 경우, 위 영리단체가 이 법에 따라 토지를 임대받을 자격이 있다면, 잔존 사용기간동안 토지임대료 사용형식을 변경할 필요없이 계속 토지를 사용할 수 있다.

5. 해외거주 베트남인 및 외국인투자기업이 이 법 시행일 전에 전체 임대료를 선급하고 토지를 임대받아 판매 또는 임대·판매를 결합한 목적으로 주택 건축에 관한 투자 프로젝트를 시행하였던 경우, 위 해외거주 베트남인 및 외국인투자기업은 잔존 사용기간 동안 계속 토지를 사용할 수 있다. 다만 스스로 요구하는 경우에는 이 법에 따라 토지사용료를 부과하는 토지 할당의 형식으로 변경할 수 있다.

제6장

토지회수, 토지징발, 금전보상, 지원및 재정비

제1절

토지회수와 토지징발

제61조. 국방·안보 목적의 토지회수

국가는 다음의 경우에 따라 국방, 안보를 위해 토지를 회수한다.

1. 막사, 사무실로 사용하는 토지
2. 군 기지 건설을 위해 사용하는 토지
3. 국가 방어 시설, 전장과 국방·안보를 위한 특수 시설 건설을 위해 사용하는 토지
4. 군 항만, 철도역을 건설하기 위해 사용하는 토지
5. 국방·안보에 직접적으로 기여하는 기술과 과학·문화·체육시설 건설에 사용하는 토지
6. 인민군의 창고시설 건설에 사용하는 토지
7. 사격장, 연병장, 무기시험장, 무기폐기시설로 사용하는 토지
8. 체육훈련센터, 교육시설, 병원, 군병동 건설을 위해 사용하는 토지

9. 인민군의 공무 주택 건설을 위해 사용하는 토지

10. 구금시설과 국방부,公安부 산하의 재교육시설 건설을 위해 사용하는 토지

제62조. 국가적인 사회경제 개발 또는 공익을 위한 토지회수

국가는 다음의 경우에 국가, 공익을 위한 사회경제 개발을 위하여 토지를 회수할 수 있다.

1. 원칙적으로 국회가 승인하는 국가 중요 프로젝트 실행에 토지 회수가 반드시 필요한 경우

2. 정부 수상이 승인·결정하는 프로젝트를 시행하는 경우

a/ 산업단지, 수출가공지대, 첨단기술산업지대, 경제특구, 신도심 건설프로젝트, ODA(공적개발원조)로 재원을 조달한 개발 프로젝트를 시행하는 경우

b/ 국가기관·중앙정치 및 사회정치 조직의 사무소, 외교기능을 가진 외국단체의 사무소, 등록된 역사·문화 유적지와 명승지, 공원, 광장, 기념탑, 동상, 공공비영리 시설을 건축하는 프로젝트를 시행하는 경우

c/ 교통, 수로, 급수, 하수처리, 전기, 통신 시설을 포함한 국가 단위의 사회기반시설의 건축을 위한 프로젝트, 기름 및 송유관, 석유저장고, 국가 단위 보관시설, 폐기물 관리·처리 시설 건설 프로젝트를 시행하는 경우

3. 성(province)급 인민위원회가 승인하는 아래 프로젝트의 시행을 위하여 토지회수가 반드시 필요한 경우

a/ 정치 단체, 사회정치 단체와 국가 기관 사무실의 건축 프로젝트, 등록된 역사·문화 유산과 명승지, 공원, 광장, 기념탑, 동상, 지역의 공공비영리 시설 프로젝트

b/ 교통, 수로, 급수, 하수처리, 전력, 통신, 도시 조명을 포함한 지방의 기술적 기반시설과 폐기물 수집과 처리를 위한 시설의 건축에 대한 프로젝트

c/ 주민공동체의 생활 서비스 시설 건설 프로젝트, 재정착, 학생기숙사, 사회보장 주택, 공무주택의 건설 프로젝트, 종교 단체의 시설 건설 프로젝트, 공중 문화, 체육, 놀이종합시설 건설의 프로젝트, 시장, 묘지, 공동 매장지, 장례식장, 화장터 건설의 프로젝트

d/ 신도심 개발, 농촌 거주지 건설 프로젝트, 도시·농촌 거주지 개발 프로젝트, 산업단지, 농업·임업·양식 및 해산물의 생산·처리를 위한 집중구역, 보호용 삼림지, 특별용도 삼림지의 개발 프로젝트

d/ 권한 있는 기관의 면허를 받은 광산 프로젝트. 통상 자재, 토탄, 소량으로 흩어진 채굴 지역, 구조 채굴과 같은 목적으로 하는 광물의 채굴은 제외한다.

제63조. 국방·안보 목적 또는 국가적 사회경제 개발 또는 공익을 위한 토지회수의 기초

국방·안보 목적의 토지회수, 국가적 공익 또는 사회경제 개발을 위한 토지회수는 다음에 기초하여야 한다.

1. 이 법 제61조와 제62에서 정한 토지회수가 필요한 프로젝트
2. 권한 있는 국가기관의 승인을 받은 군(district) 단위 연간 토지사용계획
3. 프로젝트의 토지사용 일정

제64조. 토지법 위반에 따른 토지회수

1. 토지법 위반에 따른 토지회수는 다음 경우를 포함한다.

a/ 할당·임대받은 토지의 사용 목적으로 사용되지 않은 토지, 또는 토지사용권을 국가에 의해 인정받았으나 부적합한 목적으로 토지를 사용하여 행정제재를 받은 토지사용자가 계속하여 위반행위를 하는 경우

b/ 고의로 토지를 훼손한 토지사용자

c/ 잘못된 자에게 토지를 할당·임대하거나, 권한을 넘어 할당·임대하였던 경우

d/ 이 법에 따라서 이전·증여가 불가능한 토지이나, 타인에게 이전·증여한 경우

đ/ 국가가 관리하기 위하여 할당한 토지가 침범, 무단점유된 경우

e/ 이 법에 따라 토지사용권의 양도가 불가능한 토지이나 토지사용자가 책임을 다하지 않아 토지가 침범, 무단점유된 경우

g/ 토지사용자가 국가에 의무를 이행하지 않아 행정제재를 받았으나 이에 따르지 아니한 경우

h/ 매년 수확하는 작물의 재배를 위한 토지가 12개월 동안 연속으로 사용되지 않은 경우, 다년생 작물의 재배를 위한 토지가 18개월 동안 연속으로 사용되지 않은 경우, 나무의 재배를 위한 토지가 24개월 동안 연속으로 사용되지 않은 경우

i/ 투자 프로젝트를 시행할 목적으로 할당받거나 임대받은 토지를 12개월 연속으로 사용하지 아니한 경우, 또는 토지를 현실적으로 인도받은 이후 프로젝트 문서에 기재한 일정에 비하여 24개월 이상 토지사용 일정이 지체된 경우. 토지를 사용하지 않은 경우, 토지사용기간이 24개월 연장될 수 있으며, 투자자는 전체 토지사용료에 상응하는 금액 또는 연기된 기간에 대한 임대료를 지급한다. 불가항력적인 사유로 인한 경우를 제외하고 연기된 시한이 종료하였으나 투자자가 토지를 사용하지 않은 경우, 국가는 토지 및 토지부착자산에 대한 보상 없이 해당 토지를 회수한다.

2. 토지법 위반으로 인한 토지회수는 토지법 위반 여부를 결정할 권한 있는 국가기관이 발행한 결정과 문서에 기초하여야 한다.

3. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제65조. 토지사용기간의 만료, 자발적 토지반납, 인명에 위험을 초래하는 재난에 기인한 토지회수

1. 법에 따른 토지사용 종료로 인한 토지회수, 자발적인 토지반납, 사람 생명에 위험을 초래하는 다음을 포함하는 경우

a/ 국가로부터 토지사용료 부과 없는 토지할당을 받은 단체, 국가 예산으로 토지사용료를 지원받으며 토지할당을 받은 단체가 해산·파산·위치 변경·사용 수요가 없어지거나 감소되는 경우, 매년 임대료를 납부하는 토지를 임대받은 토지사용자가 해산·파산·위치 변경·사용 수요가 없어지거나 감소되는 경우

b/ 개인 토지사용자가 사망하였으나 상속자가 없는 경우

c/ 토지사용자가 자발적으로 토지를 반납한 경우

d/ 국가로부터 기간의 정함이 있는 토지할당 또는 임대를 받고 해당 기간이 종료하였으나, 연장이 허락되지 않은 경우

d/ 환경적으로 오염된 곳에 위치하게 되어 사람 생명에 위험을 초래하는 토지의 경우

e/ 붕괴, 침강 또는 사람 생명을 위협하는 자연재해의 영향을 받을 수 있는 위험이 있는 토지의 경우

2. 제1항에 규정된 토지회수는 다음 사항들을 근거로 하여야 한다.

a/ 제1항 제a호에 규정된 토지회수의 경우, 권한 있는 국가 기관의 효력이 발생한 문서

b/ 제1항 제b호의 규정된 토지회수의 경우, 법령에 의하여 규정된 사망증서 또는 관련자가 사망하였다고 선언하는 결정, 관련자가 거주하는 지역의 기초 단위 인민위원회에 의해 발급된 해당 관련자의 상속인이 없다고 확정하는 문서

c/ 제1항 제c호에 규정된 토지회수의 경우, 토지반납에 관한 토지사용자의 문서

d/ 제1항 제d호의 규정된 토지회수의 경우, 토지할당·임대에 대한 결정

d) 제1항 제d호, 제e호에 규정된 토지회수의 경우, 권한 있는 국가 기관이 발행한 해당 토지가 환경 오염, 붕괴, 침강 및 기타 사람 생명을 위협하는 자연재해에 영향을 받는 정도를 결정하는 문서

3. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제66조. 토지회수 권한

1. 성(province)급 인민위원회는 다음의 경우에 토지 회수를 결정할 수 있다.

a/ 제2항 제b호의 경우를 제외한 단체, 종교 기관, 해외거주 베트남인, 외교기능을 가진 외국단체, 외국인투자기업에 대한 토지회수

b/ 읍(communes), 면(wards), 리(townships)의 공공 토지재단의 일부인 농경지의 회수

2. 군(district)급 인민위원회는 다음의 경우에 토지회수를 결정할 수 있다.

a/ 주민공동체, 가구, 개인으로부터 토지회수

b/ 베트남에서 주택 소유가 허용되는 해외거주 베트남인으로부터의 토지회수

3. 제1항, 제2항에 규정된 대상 모두가 둘 이상의 군(district) 단위 지역에 포함되었을 때, 성(province)급 인민위원회가 토지회수를 결정하거나 군(district)급 인민위원회가 토지회수를 결정한다.

제67조. 국방·안보, 국가적 사회경제 개발 또는 공익을 위한 토지회수 결정의 통지 및 결정의 준수

1. 권한 있는 국가기관은 토지회수를 결정하기 전, 농경지는 회수하기 최소 90일 전, 비농경지는 회수하기 180일 전에 피회수자에게 토지회수를 통보한다. 통보 내용에는 토지 회수, 검사, 설문, 측량, 조사 계획을 포함한다.

2. 제1항의 결정 시한 이전에 토지회수 계획에 따라 토지가 회수된 자의 경우, 권한 있는 인민위원회는 토지회수 통보의 시한이 만료할 때까지 기다릴 필요 없이 토지회수를 결정할 수 있다.

3. 피회수자는 검사, 설문, 측량, 조사와 보상, 지원, 재정착 지원을 위한 계획 수립의 과정에서 보상과 지상물철거를 이행하는 기관, 단체와 협력한다.

4. 토지회수 결정이 효력을 발생하고 권한 있는 국가 기관에 의해 승인된 보상, 지원, 재정착 지원에 대한 계획이 공보되면, 피회수자는 토지회수 결정에 따른다.

제68조. 보상과 지상물 철거, 토지관리 책임을 지는 단체

1. 보상과 지상물 철거를 맡고 있는 단체에는 공공 토지 지원 단체와 보상, 지원, 재정착 지원 의회가 포함된다.

2. 회수된 토지는 다음 규정에 따라 관리, 사용하기 위해 할당된다.

a/ 이 법 제61조, 제62조의 규정에 따라 회수된 토지는 투자 프로젝트 시행을 위하여 투자자에게 할당되거나 관리를 위해 공공 토지 지원 단체에 할당된다.

b/ 이 법 제64조 제1항, 제65조 제1항 제a호 내지 제d호의 규정에 따라 회수된 토지는 관리와 토지사용권의 경매를 위하여 공공 토지 지원 단체에게 할당된다. 이 법 제64조 제1항, 제65조 제1항 제a호 내지 제d호의 규정에 따라 회수된 토지가 농촌지역 가구·개인의 농경지인 경우 관리를 위

해 기초단위 인민위원회에게 할당된다. 이 토지재단은 생산용 토지가 없거나 부족한 개인, 가구에
게 법규정에 따라 할당되거나 임대된다.

3. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제69조. 국방·안보, 국가적 사회경제 개발 또는 공익을 위한 토지회수의 집행순서와 절차

1. 토지회수, 검사, 설문, 측량, 조사를 위한 계획의 수립과 실행은 다음과 같다.

a/ 토지회수 권한이 있는 인민위원회는 토지회수 통보서를 발행한다.

각 피회수자에게 통보서를 보내야 하며, 회수되는 지역의 사람들의 모임과 대중 매체에 공보되어
야 하고, 해당 기초 단위 인민위원회의 사무실과 토지가 회수된 거주지의 일반 공중장소에 게시되
어야 한다.

b/ 기초 단위 인민위원회는 보상과 지상물 철거를 맡고 있는 단체와 협력하여 토지회수, 검사, 설
문, 측량, 조사를 위한 계획을 시행한다.

c/ 토지사용자는 보상, 지원, 재정착 지원을 위한 계획을 개발하기 위해 보상과 지상물 철거를 맡
고 있는 단체가 검사, 설문, 토지 지역의 측량, 주택 및 기타 토지부착자산의 조사를 시행하는데
협력한다.

d/ 보상과 지상물 철거를 맡고 있는 단체가 검사, 설문, 측량, 조사하는데 피회수자가 협조하지 않
는 경우, 기초단위 인민위원회와 해당 지역의 베트남조국전선과 보상 및 지상물철거를 맡고 있는
단체는 해당 토지사용자를 설득하여 협조를 구한다.

보상과 지상물 철거를 맡고 있는 단체의 설득이 있는 날로부터 10일 후 피회수자가 여전히 협조
하지 않을 경우, 군(district)급 인민위원회 위원장은 강제조사를 위한 결정서를 발행한다. 피회수자
는 강제조사결정서를 따른다. 해당 토지사용자가 해당 결정을 따르지 않을 경우에 군(district)급
인민위원회 위원장은 강제조사결정서를 발행하여 이 법 제70조의 규정에 따라 강제집행한다.

2. 보상, 지원, 재정착 지원 계획의 수립, 평가는 다음의 규정에 따른다.

a/ 보상과 지상물 철거를 맡고 있는 단체는 보상, 지원, 재정착을 위한 계획을 수립하며 해당 지방
의 기초 단위 인민위원회와 협력하여 피회수자들과 직접 모임을 하여 보상, 지원, 재정착을 위한
계획에 대한 의견수렴을 수행하고, 회수되는 토지 내 거주지의 일반 공중장소와 기초 단위 인민위
원회의 사무실에 보상, 지원, 재정착 지원 계획을 게시한다.

의견수렴 결과는 회의록으로 기록되어야 하고, 기초 단위 인민위원회와 베트남조국전선, 피회수자
의 각 대표자에 의해 확인되어야 한다.

보상과 지상물 철거를 맡고 있는 단체는 보상, 지원, 재정착 지원 계획에 대한 이의 의견과 기타
별개 의견의 사람 수를 명확히 분류한 문서로 된 의견의 요약을 만든다. 보상과 지상물 철거를 맡

고 있는 단체는 보상, 지원, 재정착 지원에 대하여 이의가 있는 사람들과 대화를 조직하는데 기초 단위 인민위원회와 협력하고, 보상, 지원, 재정착 지원을 위한 계획을 개선하여 권한 있는 기관에 제출한다.

b/ 토지회수 결정의 권한 있는 인민위원회에 제출하기 전에 권한 있는 기관은 보상, 지원, 재정착 지원을 위한 계획을 평가한다.

3. 토지회수 결정과 승인, 보상, 지원, 재정착 지원을 위한 계획을 시행하는 기관은 다음과 같다.

a/ 이 법 제66조의 규정에 따라 권한 있는 인민위원회는 토지 회수를 결정하고, 같은 날 보상, 지원, 재정착 계획의 승인을 결정한다.

b/ 보상과 지상물 철거를 맡고 있는 단체는 기초 단위 인민위원회와 연계하여 보상, 지원, 재정착 지원 계획의 승인 결정을 기초 단위 인민위원회 사무실과 토지가 회수되는 거주지의 일반공공장소에 공보, 게시한다.

해당 단체는 피회수자에게 대한 보상, 지원, 재정착 지원 결정을 보낸다. 위 결정은 보상, 지원, 재정착 토지 혹은 주택(만약 있다면), 보상금 또는 지원금의 지급 시간과 장소, 재정착 토지 또는 주택(만약 있다면)을 배정할 시기, 보상과 지상물 철거를 맡고 있는 단체에 회수되는 토지를 인도하는 시기를 명확하게 포함한다.

c/ 보상과 지상물 철거를 맡고 있는 단체는 승인된 보상, 지원, 재정착 지원 계획에 따른 활동을 시행한다.

d/ 피회수자가 보상과 지상물 철거를 맡고 있는 단체에게 해당 토지를 인도하지 않는 경우, 해당 지방의 기초 단위 인민위원회, 베트남조국전선위원회와 보상 및 지상물 철거를 맡고 있는 단체는 피회수자를 설득하여 토지 인도를 구한다.

설득 이후에도 피회수자가 결정을 따르지 않는 경우, 군(district)급 인민위원회의 위원장은 토지회수의 강제집행을 결정하고 이 법 제71조의 규정에 따라 강제집행한다.

4. 보상과 지상물 철거를 맡고 있는 단체는 지상물이 철거된 토지를 관리한다.

제70조. 강제조사 결정의 집행

1. 강제조사 결정의 집행의 원칙

a/ 강제집행은 공개, 민주, 객관, 질서, 안전, 합법적 방법으로 시행된다.

b/ 강제집행의 시작 시간은 업무 시간 내로 한다.

2. 강제조사 결정 집행은 다음의 조건이 충족된 경우에 시행될 수 있다.

a/ 기초단위 인민위원회, 베트남조국전선위원회와 보상과 지상물 철거를 맡고 있는 단체의 회유와

설득 후에도 피회수자가 강제조사 결정에 따르지 아닐 것

b/ 강제조사 결정의 집행 결정이 기초 단위 인민위원회의 사무실과 토지가 회수되는 거주지의 일반 공공장소에 공개적으로 게시되었을 것

c/ 강제조사 결정의 집행 결정의 효력이 발생되었을 것

d/ 피강제자가 유효한 강제집행 결정을 받았을 것

피강제자가 강제집행 결정의 수령을 거부하거나 강제집행 결정이 송달된 때 부재한 경우, 기초단위 인민위원회가 송달 목록을 만든다.

3. 집행결정문을 발행하는 군(district)급 인민위원회의 위원장은 강제조사 결정을 시행하고 강제집행 결정의 시행을 조직한다.

4. 강제조사의 집행 결정 시행의 순서와 절차는 다음과 같이 규정된다.

a/ 강제집행 시행을 위임받은 조직은 피강제자를 회유하고 피강제자와의 대화를 조직한다.

b/ 피강제자가 강제집행 결정을 따르는 경우, 강제집행 시행을 위임받은 기관은 결정 준수 인지 보고서를 작성하고, 검사, 설문, 측량 또는 조사를 시행한다.

피강제자가 강제집행 결정을 따르지 않는 경우, 강제집행 시행을 위임받은 조직은 강제집행 결정을 시행한다.

제71조. 토지회수 결정의 집행

1. 토지회수 결정 집행의 원칙은 이 법 제70조 제1항의 규정에 따른다.

2. 다음의 조건이 모두 충족되었을 경우 토지회수를 강제집행한다.

a/ 피회수자가 해당 지방의 기초 단위 인민위원회, 베트남조국전선과 보상 및 지상물 철거를 맡고 있는 단체의 설득을 받고도 토지회수 결정에 따르지 않을 것

b/ 토지회수 결정의 강제집행 결정문이 해당 기초 단위 인민위원회의 사무실과 토지가 회수되는 거주지의 일반 공공장소에 게시되었을 것

c/ 토지회수 결정 강제집행 결정문의 효력이 발생하였을 것

d/ 피강제자가 유효한 강제집행 결정문을 수령하였을 것

피강제자가 강제집행 결정문 수령을 거부하거나 강제집행 결정문이 송달되었을 때 부재한 경우, 해당 기초 단위 인민위원회는 송달 목록을 작성한다.

3. 군(district)급 인민위원회 위원장은 토지회수 결정의 강제집행 결정문을 발행하고 결정문을 시

행한다.

4. 토지회수의 순서와 절차

a/ 강제집행하기 전, 군(district)급 인민위원회 위원장은 강제집행 본부의 설립을 결정한다.

b/ 강제집행 본부는 피강제자를 설득하고, 피강제자와 대화한다. 만약 피강제자가 집행을 동의할 경우에 집행 본부는 집행준수인정보고서를 준비한다. 해당 보고서 작성일부터 30일 이내에 해당 토지가 인도되어야 한다. 피강제자가 강제집행 결정문을 따르지 않는 경우에 집행 본부는 강제집행을 시행한다.

c/ 집행 본부는 피강제자와 관련자로 하여금 피강제 지역에서 퇴거하고 그들의 자산을 해당 토지 지역에서 스스로 이동시킬 것을 요구할 권한이 있다. 피강제자가 그들의 자산을 수령하길 거부하는 경우, 해당 집행 본부는 보고서를 작성하고, 해당 자산을 법규정에 따라 보관하고, 해당 자산의 소유자에게 해당 자산을 찾아갈 것을 통지한다.

5. 토지회수의 강제집행 결정문의 시행에서 개인, 단체의 책임

a/ 군(district)급 인민위원회는 강제집행을 시행하고, 불복에 관한 법에 따라 강제집행과 관련된 불복을 해결한다. 강제집행을 시행하기 전에 재정적 지원 계획을 이행한다. 강제집행에 필요한 조건과 수단을 보장한다. 강제집행 활동에 필요한 자금을 할당한다.

b/ 해당 집행 본부는 강제집행 계획 작성과 집행비용 산정과 이를 권한 있는 인민위원회의 승인을 받기 위해 제출하는데 주요한 책임이 있다. 집행 본부는 승인된 계획에 따라 강제집행을 시행하고, 보상과 지상물 철거를 맡고 있는 단체에게 해당 토지를 인도한다.

피강제된 토지에 자산이 남아 있는 경우, 집행 본부는 그 남은 자산을 보관한다. 보관비용은 자산 소유자가 부담한다.

c/ 경찰은 토지회수 강제집행 실시 중 사회질서와 안전을 유지한다.

d/ 해당 지역의 기초단위 인민위원회는 관련 기관과 협력하여 토지회수 강제집행 결정문의 송달과 게시를 하고, 강제집행 절차에 참여하고, 보상과 지상물 철거를 맡고 있는 단체와 협력하여 피강제자의 해당 자산을 포장하고 이동시킨다.

d/ 개인, 단체, 기타 관련 기관은 집행 본부의 요구에 따라 토지회수 강제집행을 시행하는 집행 본부에 협조한다.

6. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제72조. 토지징발

1. 국가는 국방·안보 혹은 전쟁 상황, 긴급 상황, 자연재해 예방과 대처 임무를 이행하기 위해 반드시 필요한 경우에만 토지를 징발할 수 있다.

2. 토지징발 결정은 문서로 작성되어야 한다. 긴급하여 문서를 작성할 시간이 없을 경우에 토지징발을 할 권한이 있는 사람이 구두로 결정할 수 있으나 토지징발의 적절한 시기에 토지징발 결정의 확정 문서를 작성해야 한다. 토지징발 결정은 문서의 발행 시부터 효력이 발생된다.

구두로 토지징발을 결정한 뒤 48시간 이내에, 해당 결정을 한 자의 기관에서 문서로 확정하고 해당 확정 문서를 피회수자에게 보낸다.

3. 국방부,公安部,交通部, 농업농촌개발부, 보건부, 公商部, 自然資源環境部의 장관과 성(province)급, 郡(district)급 인민위원회 위원장은 토지징발 결정과 토지징발의 기한을 연장할 권한이 있다. 토지징발 권한이 있는 자는 이 권한을 다른 자에게 위임할 수 없다.

4. 토지징발 기한은 징발결정일로부터 30일을 초과할 수 없다. 전쟁·긴급상황일 때에는 징발 기한은 징발결정서 발행일로부터 기산하지만, 전쟁·긴급상황 종료일부터 30일을 초과할 수 없다.

징발기한이 만료되었으나 아직 징발 목적을 달성하지 못한 경우, 징발 기한을 30일을 넘지 않는 범위 내에서 연장할 수 있다. 징발기한 연장 결정은 문서로 작성하여야 하고, 피징발자에게 토지징발 기한이 만료되기 전에 송달하여야 한다.

5. 피징발자는 토지징발 결정을 따른다. 법령에 따라 징발이 결정되었으나 피징발자가 이를 따르지 않을 경우에는, 토지징발 시행 결정자는 강제집행 결정문을 발행하고 강제집행을 조직하거나, 해당 지방의 성(province)급, 郡(district)급 인민위원회 위원장에 해당 강제집행을 위임한다.

6. 토지징발 결정 권한자는 개인, 조직에게 효율적이고 적합한 관리, 사용을 위해 징발된 토지를 할당한다. 징발 기한이 만료되었을 경우 해당 토지를 반환하고 징발 기간 중에 발생한 손해에 대하여 보상한다.

7. 토지징발로 인한 손해 보상은 다음 규정을 따른다.

a/ 징발되었던 토지가 훼손되거나, 토지징발이 직접 원인이 되어 피징발자가 수입을 얻지 못하는 손실을 입은 경우, 피징발자는 보상받을 수 있다.

b/ 토지징발로 인해 토지가 훼손된 경우, 금전으로 보상하고, 보상액은 지급 당시 시장에서 토지 사용권이 거래되는 가격에 기초하여 산정되어야 한다.

c/ 피징발자가 토지징발을 직접적 원인으로 하여 수입에 손실을 입은 경우, 보상금은 인도일부터 징발된 토지의 반환에 대한 결정서에 지정된 징발 토지 반환일까지 수입의 실제 손실에 기초하여 결정되어야 한다.

수입에 대한 손실액은 징발 전의 통상 조건에서 피징발토지로부터 발생하는 수입과 일치하여야 한다.

d/ 해당 지역의 성(province)급, 郡(district)급 인민위원회 위원장은 해당 토지사용자의 진술서와 지적기록에 기초한 토지징발로 야기된 손실보상의 수준을 결정하기 위해 위원회를 형성한다. 위 위

원회에서 결정된 보상 수준에 기초하여, 성(province)급, 군(district)급 인민위원회 위원장은 보상금을 결정한다.

d/ 토지징발로 인한 손실에 대한 보상금은 국가 예산에서 일시불로 지급되어야 하고, 피징발자에게 반환일로부터 30일 이내에 직접 지급되어야 한다.

8. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제73조. 토지사용권 양도, 임대와 기업 영업을 위한 토지사용권의 출자

1. 이 법 제61조, 제62조에 규정된 국가의 토지회수에 속하지 않는 권한 있는 국가기관에 따른 토지사용기본계획, 토지사용계획에 부합되는 생산, 경영 목적의 프로젝트나 시설을 위한 토지사용시에, 투자자는 토지사용권을 임대, 양도받을 수 있으며, 혹은 법에 따른 출자로서 토지사용권을 받을 수 있다.

2. 국가는 생산, 경영 프로젝트나 시설 건립 활동을 위해 영리단체, 가구, 개인의 토지사용권 임대, 출자를 통한 토지사용권 영수를 장려한다.

3. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제2절

토지보상, 지원, 재정착 지원

제74조. 국가가 토지를 회수했을 때의 보상원칙

1. 이 법 제75조에 따른 보상 조건을 충족하는 토지사용자는 국가가 토지를 회수하는 경우 보상을 받을 수 있다.

2. 토지보상은 회수된 토지와 사용목적이 동일한 토지를 할당하는 방식으로 하여야 한다. 보상에 적합한 토지가 없는 경우에는 토지사용자는 회수 결정이 이루어진 시기에 성(province)급 인민위원회가 회수된 토지와 같은 유형의 토지에 정한 가격에 따라 산정한 금액의 보상금을 받을 수 있다.

3. 국가의 토지회수로 인한 보상은 민주적이고, 공정하며, 평등하고, 공개적이며, 적시에, 합법적인 방법으로 이루어져야 한다.

제75조. 국가가 국방·안보, 국가적 사회경제 발전 및 공익 목적으로 토지를 회수하는 경우 금전 보상요건

1. 개인·가구가 사용하는 토지가 매년 토지임대료를 납부하는 형태가 아닌 경우, 토지사용권 증서·주택소유권 증서와 주거용 토지사용권 증서 및 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서(이하 토지 증서라고 한다), 혹은 이 법 제77조 제2항의 경우를 제외한 토지사용권 증서, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서의 발급을 이 법에 따라 받을 자격이 있으나 아직 본 증서를 발급받지 못한 경우, 베트남 내에 토지사용권이 결합되어 있는 주택을 소유할 자격이 있고 토지사용권·주택소유권·주택용지사용권·기타 토지부착자산의 증서를 발급 받은 해외거주 베트남인, 혹은 이 법에 따라 위와 같은 증서를 발급받을 자격이 있으나, 아직 발급받지 못한 경우
2. 주민공동체, 종교단체가 국가의 할당, 임대의 형태가 아닌 토지를 사용하고 증서를 가지고 있는 경우, 혹은 이 법에서 규정하는 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권증서를 받을 자격이 있으나 아직 증서를 받지 못한 경우
3. 해외거주 베트남인이 토지사용료가 부과되는 토지를 국가로부터 할당받거나, 전체 임대기간의 임대료를 선납하는 토지를 임대받은 경우, 혹은 산업단지, 복합산업단지, 수출가공지대, 산업 단지 내 첨단기술산업지대의 토지사용권을 양도받은 경우, 혹은 이 법에 따른 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권 증서를 발급받을 자격이 있으나, 아직 증서를 발급받지 못한 경우
4. 국가로부터 토지사용료 부과되는 토지를 할당받거나, 전체 임대기간의 임대료를 선납하는 토지 임대를 받은 조직, 혹은 토지사용권을 상속받았거나 토지사용료가 이미 지불되어 있는 토지사용권을 양도 받은 경우, 혹은 국가 예산으로 지원되지 않는 양도비용이 지불되어 있는 경우, 각 토지 증서를 발급받았거나 각 토지 증서를 발급받을 자격이 있으나, 아직 증서 발급을 받지 못한 경우
5. 외교적 기능을 가진 외국 단체가 국가로부터 전체 임대기간의 임대료를 선납하는 토지의 임대를 받고 토지 증서를 보유한 경우, 혹은 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권 증서를 발급받을 자격이 있으나 아직 증서 발급을 받지 못한 경우
6. 영리단체, 해외 거주 베트남인, 외국인 투자 기업이 매매 또는 임대후매매를 위한 주택 건설 프로젝트를 이행하기 위해 토지사용료를 부과하는 토지를 할당 받았거나 전체 임대기간의 임대료를 선납하는 토지를 임대받았고 증서를 발급받았거나, 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권 증서 발급을 받을 자격이 있으나 아직 증서 발급을 받지 못한 경우

제76조. 국가가 국방, 안보, 국가적 사회경제 발전 및 공익 목적으로 토지를 회수하는 경우 잔존 토지개발비에 대한 금전보상

1. 회수 토지에 관해 보상받을 수 없으나 회수된 토지에 투입되었던 투자 비용에 대한 보상을 받을 수 있는 경우는 다음 경우를 포함한다.
 - a/ 이 법 제54조 제1항에 따라 국가가 개인, 가구에 할당한 농경지를 제외한 토지사용료가 부과되지 않는 토지의 경우
 - b/ 국가로부터 단체가 토지사용료가 부과되는 토지를 할당받았으나 토지사용료를 면제 받은 경우

c/ 국가에게 토지사용료를 매년 납부하는 토지를 임대받았거나 전체 임대기간의 임대료를 일시에 선급하는 토지를 임대받았으나 임대료를 면제받은 경우, 혁명 유공자 개인, 가구가 정책에 따라 토지를 사용을 하는 경우

d/ 읍(communes), 면(wards), 리(townships)의 공공 토지재단에 속한 농경지

d/ 농업, 임업, 양식업 또는 제염업을 목적으로 계약한 토지

2. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제77조. 국가가 개인, 가구로부터 농경지를 회수하는 경우 잔존 토지개발비에 대한 금전보상

1. 농경지를 사용하는 개인, 가구는 국가가 토지를 회수할 때 다음 규정에 따라 토지보상, 잔존토지개발비의 보상을 받을 수 있다.

a/ 이 법 제129조, 제130조의 규정된 상한 내의 농경지와 상속받은 토지

b/ 이 법 제129조의 규정에 따른 면적을 초과한 농경지의 경우에 토지보상을 받을 수 없지만 토지에 투입되었던 투자 비용에 대해서는 보상받을 수 있다.

c/ 이 법의 시행일 이전에 상한을 초과한 농경지의 경우, 보상과 지원은 정부의 규정에 따른다.

2. 2004년 7월 1일 이전부터 사용된 농경지 중에 사용자가 자영농 개인·가구이지만, 증서를 발급받지 못하였거나 이 법에 따른 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권의 증서, 토지 증서를 발급받을 자격이 없는 경우, 실제로 사용되었고 이 법 제129조의 규정에 따른 농경지 할당 상한을 초과하지 않은 토지 면적에 대해서는 토지보상을 하여야 한다.

제78조. 국가가 영리단체, 자체 재원으로 활동하는 공공비영리단체, 주민공동체 혹은 종교단체로부터 농경지를 회수하는 경우 토지 및 잔존 토지개발비에 대한 보상

1. 영리단체가 국가로부터 토지사용료가 부과되는 토지를 할당받거나, 전체 임대기간의 임대료를 일시에 선급하는 토지를 임대받거나, 토지사용권을 이전받은 경우, 영리단체가 이 법 제75조의 규정에 따라 보상받을 자격이 있다면 잔존 토지사용기간만큼 보상을 받는다.

2. 토지임대료를 매년 납부하는 토지를 할당받아 사용하는 영리조직, 자체 재원으로 활동하는 공공비영리조직은, 국가가 토지를 회수한 경우, 토지보상을 받을 수 없지만 국가 예산과 무관한 잔존 토지개발비에 대해서는 보상받을 수 있다.

특별용도 삼림지, 보호용 삼림지, 생산용 삼림지를 제외한 영리단체가 법규정에 따라 개인, 가구에 도급하여 준 농경지가 국가에 회수되었을 경우 개인, 가구는 토지 보상을 받을수 없지만 잔존 토지개발비에 대해서는 보상받을 수 있다.

3. 주민공동체, 종교 단체가 사용하던 농경지가 국가에 회수되었을 때 이 법 제75조의 규정에 따

라 보상받을 자격이 있는 경우, 정부의 규정에 따라 보상받는다.

제79조. 국가가 거주지를 회수하는 경우 토지보상

1. 개인·가구의 거주지, 해외거주 베트남인의 토지사용권이 결합된 국내 소유 주택이 국가에 회수되었을 때 이 법 제75조의 규정에 따라 보상받을 자격이 있는 경우, 다음과 같이 보상받는다.

a/ 해당 읍(communes), 면(wards), 리(townships)의 토지가 회수되어 피회수자에게 다른 거주지나 주택이 없게 되는 경우에는 토지회수 보상으로 거주지나 주택을 제공받는다. 만약 피회수자에게 거주지나 주택이 필요없는 경우에 금전으로 보상한다.

b/ 해당 읍(communes), 면(wards), 리(townships)의 토지가 회수되었으나 피회수자에게 다른 거주지, 주택이 있는 경우에는 금전으로 보상한다. 토지재단을 사용할 수 있는 지역의 경우 토지 형태의 보상을 고려할 수 있다.

2. 국가가 개인, 가구의 토지와 당해 토지상의 주택을 회수하여 피회수자가 이동해야 하지만 거주지를 보상받을 자격이 없고 다른 주거 공간을 소유하고 있지 않다면, 국가는 판매, 임대후매매 형식으로 주택을 제공하거나, 토지사용료가 부과되는 주거지를 할당한다.

3. 영리단체, 해외거주 베트남인, 외국인투자기업이 주택 프로젝트를 위해 토지를 사용하고, 이 법 제75조의 규정에 따라 보상받을 자격이 있다면 국가에 의한 토지회수시 해당 토지에 대한 보상을 받는다.

4. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제80조. 국가가 개인, 가구로부터 거주지를 제외한 비농경지를 회수하는 경우 토지 및 잔존 토지 개발비에 대한 보상

1. 개인·가구가 사용하는 거주지를 제외한 비농경지가 국가에 회수되었을 때, 이 법 제75조의 규정에 따라 보상받을 자격이 있다면 동일한 사용목적의 토지로 보상받는다. 위와 같은 토지로 보상할 수 없는 경우 잔존 토지사용기간에 따라 금전으로 보상한다.

2. 개인, 가구가 사용하는 거주지를 제외한 비농경지로서 임대료를 매년 납부하는 임대 토지이거나 전체 임대기간의 임대료를 선납하는 임대 토지이지만 임대료가 면제되었을 경우에는 국가가 토지를 회수할 때 토지보상을 받을 수 없지만 잔존 토지개발비는 보상 받을 수 있다. 단, 혁명 유공자 가족, 개인에게 정책에 따라 제공되었던 토지는 제외한다.

3. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제81조. 국가가 영리단체, 자체 재원으로 활동하는 공공비영리조직, 주민공동체, 종교단체, 해외거주 베트남인, 외교기능을 가지는 외국단체 및 외국인투자기업으로부터 거주지를 제외한 비농경지를 회수하는 경우 토지 및 잔존 토지개발비에 대한 보상

1. 영리단체, 해외거주 베트남인이 사용하는 거주지, 공동묘지를 제외한 비농경지가 국가에 회수된 경우에 이 법 제75조의 규정에 따라 보상받을 자격이 있다면, 동일한 사용 목적의 토지로 보상받는다. 위와 같은 토지로 보상할 수 없는 경우에 회수된 토지의 잔존 사용기간에 따라 금전으로 보상한다.
2. 영리단체가 사용하는 토지가 이 법 제55조 제4항의 규정에 따른 묘지 조성을 위해 국가가 할당한 토지일 경우, 혹은 합작회사가 사용하는 거주지를 제외한 비농경지 중에 이 법 제184조의 규정에 따라 출자를 하여 얻은 토지사용권에 기초한 토지의 경우 국가가 회수를 결정한 경우에는 정부의 규정에 따라 보상받는다.
3. 영리단체, 자체 재원으로 활동하는 공공비영리조직, 해외거주 베트남인, 외교적 기능을 가지는 외교 단체, 외국인투자기업이 사용하는 국가로부터 임대받은 전체 임대기간의 임대료를 선납하는 비농경지가 국가에 회수될 경우, 이 법 제75조의 규정에 따라 보상받을 자격이 있다면 동일한 사용 목적의 토지로 보상받는다. 위와 같은 토지로 보상할 수 없는 경우에 회수된 토지의 잔존 토지 사용기간에 따라 금전으로 보상한다.
4. 영리단체, 자체 재원으로 활동하는 공공비영리조직, 해외거주 베트남인, 외교적 기능을 가지는 외교 단체, 외국인투자기업이 사용하는 국가로부터 임대받은 임대료를 매년 납부하는 비농경지가 국가에 회수될 경우, 해당 토지의 잔존 토지개발비를 보상받는다.
5. 주민공동체, 종교 단체가 사용하는 비농경지가 국가에 회수된 경우, 이 법 75조의 규정에 따라 보상받을 자격이 있다면 정부의 규정에 따라 보상받는다.

제82조. 토지에 대한 보상이 행하여지지 아니하는 경우

국가는 다음과 같은 경우 토지회수에 대한 보상을 하지 않는다.

1. 이 법 제76조 제1항에 규정된 경우들
2. 토지관리를 위하여 국가가 할당한 토지
3. 이 법 제64조, 제65조 제1항 제a호 내지 제d호에 규정에 따라 회수된 토지
4. 이 법 제77조 제2항의 경우를 제외하고 이 법에 따른 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권 증서를 발급받을 자격이 없는 경우

제83조. 피회수자에 대한 보상 외 지원

1. 토지회수의 지원 원칙
 - a/ 토지사용자는 국가가 토지를 회수한 경우 이 법에 따라 보상을 받음과 더불어 국가의 심사에 따라 지원을 받는다.

b/ 지원은 객관적이고, 평등하며, 공공연하고, 적법하여야 한다.

2. 국가가 회수한 토지에 대한 지원은 다음을 포함한다.

a/ 안정적인 생산, 생활을 위한 지원

b/ 자영농 개인·가구로부터 농경지가 회수되는 경우, 주거지와 산업, 서비스업을 위한 토지의 혼합 형태의 토지가 회수되어 거주지를 변경해야 하는 경우, 개인·가구의 직업 교육, 직종 전환과 구직을 위한 지원

c/ 개인, 가구, 해외거주 베트남인이 토지회수로 인하여 거주지를 옮기게 된 경우 재정착 지원

d/ 기타 지원

3. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제84조. 피회수자에 대한 직업교육, 직종전환 및 구직지원

1. 자영농 개인, 가구에 대해 국가가 농경지를 회수하였으나 보상할 농경지가 없는 경우에 금적 보상 이외에 추가로 직업교육, 직종전환, 구직을 지원받는다.

직업교육, 직종전환, 구직지원을 받는 자가 생산연령이고 직업훈련이 필요한 경우, 직업훈련기관을 이용할 수 있고, 구직 상담을 받으며, 생산·경영 활동 지원을 위한 대출 특혜를 받는다.

2. 개인, 가구가 사용하는 산업과 서비스업 혼합형태의 거주지로 주수입이 산업과 서비스로부터 나오는 경우, 국가가 해당 토지를 회수하여 거주지를 변경하여야 한다면, 생산·경영 활동 지원을 위한 대출 특혜를 받는다. 피회수자가 생산연령이라면 직업교육, 직종전환, 구직에 대한 지원을 받을 수 있다.

3. 군(district)급 토지사용계획에 기초하여 성(province)급, 군(district)급 인민위원회는 농경지와 산업과 서비스업의 혼합 형태인 거주지가 회수된 토지사용자에 대한 직업훈련, 직종전환, 구직지원을 위한 계획을 수립하고 시행한다. 직업훈련, 직종전환, 구직을 위한 계획은 보상, 지원, 재정착 지원을 위한 계획과 동시에 개발되고 승인되어야 한다.

직업훈련, 직종전환, 구직을 위한 계획을 수립하는 과정 중에는 성(province)급, 군(district)급 인민위원회는 피회수자의 의견 수렴을 조직하고, 설명을 제공하고 의견을 받는다.

제85조. 재정착 프로젝트의 수립과 시행

1. 성(province)급, 군(district)급 인민위원회는 토지회수 시행 이전에 재정착 지원 프로젝트를 개발하고 이행한다.

2. 집중적인 재정착 지역에서, 기반시설은 당시의 건설 기준 및 규정, 각 지역의 상황, 관습, 관행에 적합하게 개발되어야 한다.

3. 토지회수는 거주지의 건설이나 재정착 지역의 기반 시설이 이행된 후에 시행될 수 있다.
4. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제86조. 피회수자 및 거주지를 이동해야 하는 자에 대한 재정착지역 선정

1. 보상, 지상물 철거를 맡고 있는 조직은 성(province)급, 군(district)급 인민위원회로부터 재정착에 대한 권한을 위임 받아 재정착 지역선정 잠정 계획에 따라 거주지를 변경해야 하는 피회수자에게 통보하고 기초 단위 인민위원회의 사무실, 피회수 거주지의 일반 공공장소, 재정착 지역에 권한 있는 국가 기관에 의해 위 계획이 승인되기 15일 이전에 위 계획을 게시한다.

통보 내용은 피회수자에 대한 재정착 토지 및 주택의 위치와 면적, 각 부지와 숙소의 설계와 면적, 재정착 토지 및 주택의 가격, 재정착 조정을 위한 잠정 계획이 포함된다.

2. 피회수 지역을 대상으로 재정착 프로젝트가 개발되거나 피회수 지역이 재정착 지역선정을 위한 조건을 충족하는 경우에는 피회수자는 같은 장소에 재정착한다. 우선적으로 토지회수에 응하여 토지를 인도한 자나 혁명 유공자는 주거지 선택에 우대를 받는다.

재정착 조정 계획이 승인되면, 해당 기초단위 인민위원회의 사무실과 피회수 거주지의 일반 공공장소에 공보되어야 한다.

3. 재정착 지역의 토지사용료의 기준이 되는 개별공시지가와 재정착 주택의 판매가격은 성(province)급 인민위원회가 결정한다.

4. 피회수자가 재정착하는 경우 보상금액과 지원이 최소 재정착 구성을 구매하기 부족하다면, 국가는 부족한 부분을 보충한다.

정부는 각 지역, 구역과 지방의 특수한 상황에 따라 최소 재정착 구성을 특정한다.

제87조. 금전보상, 기타 지원 및 재정착에 관한 특례

1. 국회에 의해 결정되거나, 원칙적으로 수상에 의해 승인된 투자 프로젝트 중에 주민공동체 전체 인구의 거주지 변경을 필요로 하고, 전체적인 생활, 사회경제 활동, 주민 공동체의 문화적 전통에 영향을 미치는 프로젝트와, 피회수 지역의 다수의 중앙 직할시, 성(province)의 프로젝트를 위해, 정부 수상은 보상, 지원, 재정착 지원에 대한 정책의 골조를 마련한다.

2. 베트남이 약속한 보상, 지원, 재정착 지원에 대한 골조 정책을 위한 국제, 외국 기관에서 대출을 하는 프로젝트에는 그 골조 정책이 적용된다.

3. 이 법 제65조 제1항 제d호에 규정된 경우에 피회수자는 정부의 규정에 따른 생활과 생산 활동의 안정을 위한 보상, 지원, 재정착 지원을 받는다

제3절

자산, 사업 손실에 대한 금전보상

제88조. 국가의 토지회수로 발생한 자산 손실 및 사업중단에 의한 손실에 대한 금전보상의 기본 원칙

1. 국가의 토지회수로 인해 토지부착자산이 손상된 경우 그 자산의 합법적 소유자는 보상을 받는다.
2. 국가의 토지회수로 인하여 개인, 가구, 해외거주 베트남인, 외국인투자기업이 생산, 경영 활동을 중지하여야 해서 피해가 발생한 경우에 피회수자는 그 피해에 대해 보상받는다.

제89조. 국가의 토지회수로 인해 발생한 주택, 지상설비 피해에 대한 금전보상

1. 주택과 개인·가구·해외거주 베트남인의 토지부착 주거시설이 국가에 의해 회수되어 일부분 혹은 전체가 철거되어야 할 때, 남은 부분이 법에 따른 기술 표준을 충족하지 못한다면, 주택·건물의 소유자는 기술 표준에 따른 신 주택·건축 시설에 준하는 보상을 받는다.

남은 주택, 건축 시설이 법 규정에 따른 기술 표준을 충족 하는 경우에는 실제 손해 정도에 따라 보상을 결정하여야 한다.

2. 이 법 제89조 제1항에 해당되지 않는 주택, 기타 토지부착 건축시설의 경우, 국가에 의해 토지가 회수되어 일부분 혹은 전체가 철거되어야 할 때 남은 부분이 법 규정에 따른 기술 표준을 충족 하지 못한다면, 주택·건물의 소유자는 정부의 규정에 따라 그 피해를 보상받는다.

3. 이 법 제89조 제1항, 제2항에 포함되지 않고 현재 사용 중인 토지부착 기술적 기반시설과 사회 기반시설의 경우, 특별법 규정에 따른 동등한 기술 표준상의 신 건물의 가치에 준하는 보상을 받는다.

제90조. 수목, 가축에 대한 금전보상

1. 국가의 토지회수로 인해 수목에 피해가 발생 경우에 다음 규정에 따라 보상한다.

a/ 연년생 나무일 경우 수확물의 생산 가치와 동일하게 보상하여야 한다. 당해 수확물의 생산 가치는 당해 지방 주 경작의 연속된 3년 중 최대를 기록한 생산량과, 토지회수 당시 평균가격에 따라 측정한다.

b/ 다년생 나무일 경우, 토지사용권의 가치를 제외하고 토지회수 당시의 지방 가격으로 측정한 경작 면적의 통상 가치와 동등하게 보상하여야 한다.

c/ 아직 수확되지 않았으나 다른 지역으로 옮겨 심을 수 있는 나무의 경우에 운송, 식목에 따른 실질적 피해와 운송비를 보상한다.

d/ 국가의 예산으로 조성되었던 산림과 식목, 관리, 재배, 보호 목적으로 국가가 개인, 가구, 조직에게 할당한 자연 산림은 실제 손해액에 따라 보상한다. 산림 보호, 발전에 관련된 법 규정에 따라 관리인, 재배 책임자, 식목인에게 보상액이 분배되어야 한다.

2. 국가의 토지회수로 인하여 수산 양식어가 피해를 입은 경우에는 다음 규정에 따라 보상되어야 한다.

a/ 수산 양식어의 수확이 토지회수 시기 전이라면 보상하지 않아야 한다.

b/ 수산 양식어의 수확이 토지회수 시기 후라면, 수확시기 단축에 의한 실질적 피해의 정도에 따라 보상한다. 수산 양식어가 운송 가능한 경우에는 운송에 따라 발생한 피해와 운송비가 보상되어야 한다. 구체적인 보상 수준은 성(province)급 인민위원회의 결정에 따른다.

제91조. 국가의 토지회수로 발생한 운송비에 대한 금전보상

1. 국가의 토지회수로 인하여 자산을 운송해야 하는 자는 해체, 운송, 조립비용을 보상받는다. 생산 라인설비, 기계 설비를 운반할 경우, 해체, 운송, 조립 과정에서 발생한 피해도 보상되어야 한다.

2. 이 법 제91조 제1항의 보상 수준은 성(province)급 인민위원회가 정한다.

제92조. 토지회수시 토지부착물에 대한 보상이 적합하지 아니한 경우

1. 이 법 제64조 제1항 제a호, 제b호, 제d호, 제d호, 제e호, 제i호, 제65조 제1항 제b호, 제d호 규정에 속하는 토지부착 자산

2. 법에 위반하여 조성되었거나 권한 있는 국가기관의 토지회수가 통보된 이후에 조성된 토지 부착자산

3. 더 이상 사용하지 아니하는 기술 기반시설, 사회 기반시설과 기타 건축시설

제93조. 보상금, 기타지원 및 정착 지원금의지급

1. 권한 있는 국가 기관의 토지회수 결정의 효력 발생일로부터 30일 이내에, 기관과 보상 책임 조직은 피회수자에게 보상금, 지원금을 지급한다.

2. 기관과 보상 책임 조직이 지급을 해태하는 경우, 승인된 보상·지원·재정착 지원을 위한 계획상의 보상금과 지원금 외에 피회수자는 연체금, 연체 시한에 대한 세금행정에 따른 지연 이자에 해당하는 금액을 지급받는다.

3. 피회수자가 보상, 지원, 재정착 지원을 위한 승인된 계획상의 보상금과 지원금을 받지 않는 경우 보상금과 지원금은 국고의 임시계좌에 보관되어야 한다.

4. 국가의 토지회수시 보상받을 자격있는 자가 법에 따른 토지 관련 금전지급의무를 이행하지 않은 경우 보상금에서 금전적 지급 의무의 미납 금액은 공제되어야 한다.

5. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제94조. 군사 관련 시설 건설로 인한 금전보상

국가가 안전지대 내의 국방·안보, 공공 시설의 건설을 함에 있어서 안전지대 내의 토지를 회수하지 않았다면, 해당 토지사용자는 제한된 토지사용으로 인한 피해와 토지부착자산에 대한 피해에 대해 정부의 규정에 따라 보상받는다.

제7장

토지등록, 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권 증서의 발급

제1절

토지, 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권 증서의 등록

제95조. 토지, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권증서의 등록

1. 토지등록은 토지사용자, 토지할당을 받은 자의 관리를 위해 강제된다. 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권 등록은 소유자의 요구에 의해 시행된다.
2. 토지, 주택 및 기타 토지부착자산의 최초 등록, 변동사항 등록은 토지행정기관의 토지등록부서에서 등록문서 혹은 동등한 법적 효력을 가지는 전자등록 형식에 따라 시행된다.
3. 최초 등록은 다음의 경우를 포함한다.
 - a/ 사용을 위해 할당 또는 임대된 토지구획
 - b/ 사용 중이지만 아직 등록되지 않은 토지구획
 - c/ 관리를 위해 할당되었지만 아직 등록되지 않은 토지구획
 - d/ 아직 등록되지 않은 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권 증서
4. 변동사항 등록은 이미 관련 증서가 발급되거나 최초 등록 이후에 변경되는 다음의 경우에 따라 시행된다.
 - a/ 토지사용자나 토지부착자산의 소유자가 토지사용권이나 토지부착자산을 교환, 이전, 임대, 재임대, 상속, 증여하는 권리를 실행하는 경우, 토지사용권이나 토지부착자산을 담보, 출자할 경우

b/ 토지사용자나 토지부착자산의 소유자가 등록자 명의변경을 허락받은 경우

c/ 토지구획의 형태, 치수, 면적, 호수, 주소가 변경될 경우

d/ 등록된 내용과 비교하여 기타 토지부착자산에 변경 사항이 있는 경우

d/ 토지사용 목적이 변경되었을 경우

e/ 토지사용기간이 변경되었을 경우

g/ 이 법의 규정에 따라 국가에게 임대료를 매년 납부하는 형식의 토지임대가 전체 임대기간의 임대료를 일시에 선급하는 형식으로 바뀌었을 경우, 국가가 토지사용료 없이 할당된 토지가 임대 토지로 바뀌었을 경우, 임대 토지가 토지사용료가 부과되는 할당 토지로 바뀌었을 경우

h/ 남편 혹은 아내의 토지사용권이나 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권이 남편과 아내의 공동의 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권으로 변경되는 경우

i/ 조식 혹은 가구, 부부 공동, 공동 토지 사용자, 토지부착자산의 공동소유자의 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권 증서가 분리되는 경우

k/ 토지사용권이나, 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권 증서가 권한 있는 인민위원회에 의해 확정된 토지 분쟁의 화해로 변경 사항이 있는 경우, 담보 계약의 채무 처리를 위한 경우, 권한 있는 국가기관의 토지 분쟁, 불복, 행정고발을 해결하기 위한 결정 또는 법원의 판결, 집행 본부의 강제 집행을 시행하기 위한 경우, 법에 따른 토지사용권 경매의 결과에 따라 작성된 공인 문서가 있는 경우

l/ 인근 토지구획에 제한된 토지사용권이 확정, 변경, 혹은 종료된 경우

m/ 토지사용자의 권리 제한 사항이 변경되는 경우

5. 토지사용자, 토지부착자산의 소유자가 신고하고 등록하는 경우, 요구가 있고 이 법과 관련법에 따라 자격이 있는 경우 지적부에 기록되며, 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권 증서를 발급받는다. 토지 변경사항을 등록할 경우에 토지사용자가 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권 증서를 발급 받거나, 이전 증서에서 변경사항을 확인받는다.

최초 등록의 경우에 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권 증서의 발급을 받을 자격이 없다면 토지 사용자는 정부의 규정에 따라 국가의 해당 문제의 처리 결정이 있을 때까지 잠정적으로 토지를 사용한다.

6. 제4항 제a호, 제b호, 제h호, 제i호, 제k호, 제l호의 규정에 따라 토지 변경사항을 등록할 경우에 토지사용자는 변경일자로부터 30일 이내에 변경사항 등록 수속을 이행한다. 토지사용권 상속의 경우에는 상속되는 토지사용권이 분할되는 날을 등록수속 시한의 시작일로 한다.

7. 토지, 토지부착자산의 등록은 지적공부에 등록된 날부터 효력이 발생한다.

제96조. 지적공부

1. 지적공부는 각 토지구획의 상세 정보, 토지관리자, 토지사용자, 토지부착자산 소유자, 토지사용권과 토지사용권의 변경사항, 토지부착자산의 소유권의 세부 정보를 보여주는 문서 또는 전자문서를 포함한다.
2. 자연자원환경부는 지적공부, 지적공부의 작성, 정리, 관리를 규정하고 문서를 전자지적공부로 변경의 지침을 제공한다.

제2절

토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서의 발급

제97조. 토지사용권과 주택 및 토지부착자산 소유권 증서

1. 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권 증서는 토지사용권자, 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권자에게 국가 전체의 통일적 형식에 따라 발급된다.

자연자원환경부 장관은 토지사용권, 주택 및 토지부착자산의 소유권 증서에 대하여 구체적으로 규정한다.

2. 2009년 12월 10일 이전의 토지법, 주택법, 건축법에 따라 발급된 토지사용권 증서, 주택 소유권과 거주지 사용권 증서, 주택소유권 증서, 건축 시설 소유권 증서는 법적으로 유효하며, 토지 사용권, 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권 증서로 변경할 필요가 없다. 2009년 12월 10일 이전에 증서를 발급받은 자가 이후에 증서 변경을 신청할 경우에 이 법의 규정에 따라 토지 사용권, 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권 증서를 발급받는다.

제98조. 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권증서의 발급 원칙

1. 각 토지구획 별로 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서를 발급한다. 토지사용자가 같은 읍(commune), 면(ward), 리(township)의 여러 농경지구획을 사용하는 경우에 요구에 따라 각 모든 구획에 대한 한 개의 증서를 발급받는다.
2. 다수의 토지사용자가 사용하는 토지구획, 다수의 소유자가 보유하는 주택 및 기타 토지부착자산에는 모든 관련자의 명의를 증서에 기재하고, 각자 1부씩 위 증서를 발급받는다. 토지사용자나 소유자의 요구가 있을 때에는 전체를 대표하여 대표자가 1부의 증서를 발급받는다.
3. 토지사용자 또는 주택 및 기타 토지부착자산 소유자는 법에 따른 금전납부의무를 이행한 다음

에 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서를 발급 받을 수 있다.

토지사용자, 주택 및 기타 토지부착자산의 소유자가 금전지급의무를 이행할 필요가 없는 경우 혹은 금전지급의무가 면제되거나 금전지급의무가 채무로 인정된 경우와 임대료를 매년 납부하는 토지임대의 경우, 권한 있는 기관에 의해 증서가 발급된 후 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서를 받을 수 있다.

4. 토지사용권, 혹은 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권, 혹은 주택 및 기타 토지부착자산 소유권이 부부의 공동재산일 경우에, 부부 각자의 이름과 성을 토지사용권, 주택 및 토지부착자산 소유권 증서에 기명되어야 한다. 단, 부부가 1인의 명의로 기재하기로 결정한 경우는 제외한다.

토지사용권 혹은 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권, 혹은 주택 및 기타 토지부착자산 소유권이 부부의 공동재산이고, 증서상의 명의가 둘 중 한 명의 이름과 성으로 기재된 경우에는, 당사자의 요구에 따라 부부 2인의 이름과 성을 모두 기재한 새로운 증서를 발급한다.

5. 토지 면적에 관련된 실제 측량된 수치와 이 법 제100조의 규정에 따른 문서상의 수치가 일치하지 않는 경우 혹은 이미 발급된 증서 중에 현재 사용 중인 토지의 경계가 토지사용권 문서를 받는 시점의 토지구획 경계와 비교하여 변경되지 않고, 이에 따른 분쟁이 발생되지 않는 경우에는, 토지 면적은 증서를 발급하거나 변경하기 위해 실제 측량된 수치에 따라 결정된다. 토지사용자는 실제 사용한 토지 면적보다 많아 문서상 불일치하는 면적에 관하여 토지사용료를 납부하지 않는다.

재측량을 했으나 토지사용권 문서를 받는 시점에 실측한 토지구획의 경계에 변경이 있고, 측량된 면적이 문서에 기재된 면적보다 클 경우에, 이 법 제99조의 규정에 따른 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서의 발급시 해당 조정 면적을 고려한다.

제99조. 토지사용행위 중에 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권의 증서를 발급하는 경우

1. 국가는 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산권 증서를 다음의 경우에 발급한다.

a/ 이 법 제100조 내지 제102조의 규정에 따라 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서를 발급받을 자격이 있는 현재 토지사용자

b/ 이 법이 시행된 이후에 국가로부터 토지를 할당, 혹은 임대받은 자

c/ 토지사용권을 교환, 양수, 상속, 증여를 허가받은 자와 출자를 통해 토지사용권을 받는 자, 채무 변제를 위한 토지사용권 담보계약에 따라 토지사용권을 받는 자

d/ 토지 분쟁의 원만한 합의 결과에 따라 토지를 사용하게된 자, 법원의 결정과 판결에 따라 토지를 사용하게된 자, 판결 집행 기관의 판결 집행 결정, 권한 있는 기관의 토지 분쟁, 불복 또는 행정고발의 해결에 따라 토지를 사용하게된 자

d/ 토지사용권을 경매에서 낙찰받은 자

e/ 공업구역, 공단, 가공구역, 첨단기술구역, 경제구역의 토지사용 대상자는 증서를 발급 받는다

g/ 주택 및 기타 토지부착자산을 양수한 자

h/ 국가에 의해 매각된 거주지에 부착된 주택을 양수한 자 혹은 국가 소유의 주택을 양수한 자

i/ 토지구획을 분할, 합병한 자, 현존하는 토지사용권을 분할 혹은 합병한 공동 토지사용자 혹은 토지를 사용하는 가구 구성원, 부부, 단체

k/ 증서의 변경을 신청한 자 혹은 분실한 증서의 재발급을 신청한 자

2. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제100조. 현재 토지를 사용하면서 토지사용권에 관련된 문서를 보유한 개인, 가구, 주민공동체의 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권증서의 발급

1. 안정적으로 토지를 사용하는 개인, 가구가 다음의 문서를 보유하는 경우 토지사용료를 지급할 필요없이 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서를 발급받는다.

a/ 1993년 10월 15일 이전에 베트남 민주공화국, 남베트남 혁명임시정부 혹은 베트남 사회주의 공화국의 토지 정책의 시행 과정 중 권한 있는 기관이 발급한 토지사용권에 관련된 문서

b/ 1993년 10월 15일 이전에 권한있는 국가기관으로부터 발급받거나 혹은 토지등록부, 지적공부에 명의를 기재된 임시 토지사용권 증서

c/ 토지사용권이나 토지부착자산의 상속, 증여에 관한 법적인 문서, 토지부착 보훈 주택 혹은 자선 주택의 인도에 관한 문서

d/ 1993년 10월 15일 이전에 토지사용권의 이전 혹은 거주지 부착 주택의 양수에 관한 문서와 기초 단위 인민위원회에 의해 1993년 10월 15일 이전부터 사용되었다고 확인하는 문서

d/ 국가에 의한 거주지 부착 주택의 매각에 관한 문서 혹은 법규정에 따른 국가 소유 주택의 양수에 관한 문서

e/ 이전 제도에서 토지사용자에게 권한 있는 행정기관이 발급한 토지사용권에 관한 문서

g/ 1993년 10월 15일 이전에 정부 규정에 따라 발행된 문서

2. 개인, 가구가 토지를 사용하고 제1항에서 규정된 문서 중 다른 자의 명의를 담고 있는 문서로, 관련 당사자의 서명이 있는 토지사용권 이전에 관한 문서를 동반한 문서를 보유하였지만, 토지법이 발효되기 이전의 법에 따른 토지사용권 양도 절차를 이행하지 않은 경우에 그 토지의 분쟁이 발생되지 않았다면 토지사용료를 부과할 필요 없이 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유

권 증서를 발급받는다.

3. 법원의 판결, 결정과 판결 집행 본부의 판결 강제집행 결정, 권한 있는 국가 기관에 의한 토지 분쟁, 불복 또는 행정고발에 대한 원만한 합의 또는 결정의 시행 결과 확인 문서에 따라 개인, 가구의 토지사용이 허락되는 경우, 해당 개인, 가구는 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서를 발급받는다. 사용자가 아직 금전납부의무를 이행하지 않았다면 법규정에 따라 납부한다.

4. 1993년 10월 15일부터 이 법의 효력이 발생할 때까지 국가가 토지를 할당, 임대하여 개인, 가구가 토지를 사용하고 있으나 증서를 발급받지 못한 경우, 해당 개인, 가구는 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서를 발급받는다. 사용자가 아직 금전납부의무를 이행하지 않았다면 법규정에 따라 납부한다.

5. 주민공동체가 사용하는 공동 주택, 절, 묘지, 성지, 암자, 사당, 전통 사찰의 경우. 이 법 제131조 제3항에 규정된 농경지로 토지 분쟁이 발생되지 않고, 기초 단위 인민위원회에 의해 주민공동체의 공동 거주 토지로 확인된 경우, 해당 주민공동체는 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서를 발급받는다.

제101조. 현재 토지를 사용하면서 토지사용권에 대한 문서가 없는 개인, 가구에 대한 토지 사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권증서의 발급

1. 이 법 시행 전부터 이 법 제100조에 규정된 해당 지방에서 지속적인 거주 상태의 기록을 가지지 않고 직접 농업, 임업, 양식업, 제염업 생산에 종사하는 개인, 가구로서 사회경제적 낙후 지역, 사회경제적 여건이 심각하게 낙후된 지역의 토지를 사용하는 경우, 기초 단위 인민위원회가 위 개인, 가구를 토지 분쟁 없이 안정적으로 토지를 사용해왔던 자로 인정한다면, 위 개인, 가구는 토지사용료를 부과할 필요 없이 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서를 발급받는다.

2. 개인, 가구가 이 법 제100조에 규정된 문서없이 토지를 사용하지만 2004년 7월 1일 이전부터 안정적으로 토지를 사용했고 토지 관련규정 위반사항이 없을 경우 기초 단위 인민위원회가 위 개인, 가구를 토지 분쟁 없이 안정적으로 토지를 사용해왔던 자로 인정하고, 권한 있는 국가기관의 승인을 받은 토지사용기본계획, 개별 도시건축기본계획, 토지사용계획과 농촌거주지건축기본계획에 부합된다고 확인한다면, 위 개인·가구는 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서를 발급받는다.

3. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제102조. 현재 토지를 사용하는 단체 및 종교단체에 대한 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권증서의 발급

1. 토지를 사용하는 단체는 적합한 목적에 따라 사용되는 토지 면적에 대한 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서를 발급받는다.

2. 조직이 사용하는 토지이나 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서의 범위를 넘어서는 경우 다음과 같이 해결한다.

a/ 국가는 사용하지 않는 토지, 부적합한 목적으로 사용되는 토지, 불법적인 대여·대차 토지, 침범 또는 무단점유된 토지를 회수한다.

b/ 단체는 거주지로 사용했던 토지의 관리를 위해 군(district)급 인민위원회에 인도하여야 한다. 해당 거주지가 권한 있는 국가기관이 수립한 토지사용기본계획에 부합된다면 해당 토지사용자는 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서를 발급 받을 수 있다. 농업, 임업, 양식업, 제염업 생산에 관여하는 공기업이 토지를 할당받고, 2004년 7월 1일 이전에 개인, 가구로 하여금 해당 토지의 일부를 거주 목적으로 사용하게 하는 경우, 위 공기업은 해당 지방에 관리를 위해 위 토지를 인도하기 전에 거주지 재정리 계획을 수립하고 이를 성(province)급 인민위원회에 제출하여야 한다.

3. 이 법 제56조의 규정에 따라 국가가 임대한 토지를 사용하는 조직의 경우, 성(province)급 토지행정기관은 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서를 발급하기 전에 토지 임대 계약에 서명하는 절차를 이행한다.

4. 토지를 사용하는 종교 단체는 다음의 요건을 충족한 경우에 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서를 발급받는다.

a/ 국가가 활동을 승인했을 것

b/ 토지 분쟁이 없을 것

c/ 2004년 7월 1일 이후에 양도 혹은 증여를 통해 취득한 토지가 아닐 것

5. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제103조. 연못, 정원이 있는 토지에 대한 거주지 면적의 결정

1. 정원, 연못이 있는 거주지에 해당하려면 개인 혹은 가구의 거주지가 현존 주택이 있는 토지구획에 위치하여야 한다.

2. 정원, 연못이 있는 토지구획이 1980년 12월 18일 이전에 형성되었고, 토지사용자가 이 법 제100조 제1항 내지 제3항의 토지사용권에 대한 문서 중 하나를 보유한 경우, 해당 거주지의 면적은 그 문서에 따라 결정된다.

이 법 제100조 제1항 내지 제3항의 규정상의 토지사용권에 관한 문서가 거주지에 대해 명확히 지정되지 않는 경우, 토지사용료를 지불하지 않는 것으로 인정할 수 있는 거주지 면적은 이 법 제143조 제2항과 제144조 제4항의 규정에 따른 토지 할당 상한의 5배를 초과할 수 없다.

3. 정원, 연못이 있는 토지구획이 1980년 12월 18일부터 2004년 7월 1일 사이에 형성되었고, 해

당 토지사용자가 이 법 제100조의 토지사용권에 관한 문서 중 하나를 보유하고 있으며 문서상으로 명확하게 거주지 면적이 지정되어 있다면, 해당 거주지의 면적은 그 문서에 따라 결정된다.

4. 정원, 연못이 있는 토지구획이 1980년 12월 18일부터 2004년 7월 1일 사이에 형성되었고 토지사용자가 이 법 제100조의 토지사용권 문서 중 하나를 보유하고 있으며 문서상으로 명확하게 거주지 면적이 지정되지 않았다면, 해당 거주지 면적은 다음의 내용에 따라 결정된다.

a/ 성(province)급 인민위원회는 지역적 조건, 관습에 근거하여, 지역적 관습에 부합되는 각 가구와 가구 구성원 수에 따라 거주지 인정 상한을 규정한다.

b/ 지방의 거주지 인정 상한을 초과하는 토지구획의 경우, 거주지 면적은 해당 지방의 거주지 인정 상한과 일치하게 한다.

c/ 지방의 거주지 인정 상한을 초과하지 않는 토지구획의 경우, 거주지 면적은 토지구획 전체 면적으로 결정되어야 한다.

5. 이 법 제100조의 규정에 따른 토지사용권 관련 문서가 없지만, 해당 토지가 1993년 10월 15일 이전부터 안정적으로 사용된 경우, 거주지 면적은 제4항에 따라 결정된다. 1993년 10월 15일부터 안정적으로 사용된 토지의 경우, 거주지 면적은 이 법 제143조 제2항, 제144조 제4항에 따라 각 개인, 가구에 할당된 거주지 면적에 따라 결정된다.

6. 제2항 내지 제5항의 규정에 따라 거주지 면적이 결정된 후, 정원, 연못이 있는 잔존 토지 면적은 이 법 제10조 제1항의 규정에 따라 현재 토지사용 목적에 따라 사용된다.

7. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제104조. 토지부착자산에 대한 증서의 발급

1. 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서를 발급받는 토지부착자산은 주택, 기타 건축 시설, 식목되어 있는 생산수림, 토지사용권과 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서가 발급되었을 당시 현존하던 다년생 작물을 포함한다.

2. 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서의 발급은 정부의 규정에 따라야 한다.

제105조. 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권증서 발급 권한

1. 성(province)급 인민위원회는 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서를 단체, 종교 단체, 해외거주 베트남인, 외국인투자기업, 외교적 기능을 가진 외국 단체에 발급한다.

성(province)급 인민위원회는 성(province)급 자연자원환경부 산하 기관에 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서의 발급 권한을 위임할 수 있다.

2. 군(district)급 인민위원회는 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산소유권 증서를 개인, 가구,

주민공동체, 베트남 내에서 토지사용권이 결합된 주택을 소유할 자격을 가진 해외거주 베트남인에게 발급한다.

3. 증서, 주택소유권 증서 혹은 건축시설 소유권 증서를 발급받은 자가 토지사용자나 토지부착자산의 소유자의 권한을 행사하거나 증서, 주택소유권 증서, 건축시설 소유권증서를 갱신 혹은 재발급을 신청한 경우, 자연자원환경부 산하 기관은 정부 규정에 따라 이를 처리한다.

제106조. 기발급된 증서의 정정 및 회수

1. 증서 발급 권한을 가진 국가기관은 다음과 같은 경우 증서상 오류를 수정한다.

a/ 이름, 법적 지위 혹은 법인격 문서, 토지사용자나 토지부착자산 소유자의 주소에 해당 증서가 당사자에게 발급된 시점의 법적 지위 혹은 법인격 문서와 비교하여 잘못된 정보가 있는 경우

b/ 토지구획, 토지부착자산에 대한 정보가 토지등록 기관이 조사·확인하여 등록한 토지, 토지부착자산 등록 신고서류 일체와 비교하여 잘못된 점이 있는 경우

2. 국가가 다음과 같은 경우 증서를 회수할 수 있다.

a/ 국가가 발급한 증서에 지정된 모든 면적의 토지를 회수할 경우

b/ 이전에 발급한 토지 증서를 갱신한 경우

c/ 토지사용자나 토지부착자산 소유자가 토지사용권 증서, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서를 새로 발급받아야 하는 토지 혹은 토지부착자산의 변경을 등록하는 경우

d/ 해당 증서가 권한을 넘어 발급되었거나, 부적합한 토지사용자에게 증서가 발급되었거나, 토지면적이 잘못되었거나, 발급조건이 충족되지 못했거나, 토지법상 잘못된 토지사용 목적, 토지사용기간, 토지사용 연원에 의한 것인 경우. 단, 증서를 발급받은 자가 토지법에 따라 토지 사용권이나 토지부착자산 소유권을 이전한 경우는 제외한다.

3. 제2항 제d호에 규정된 발급받은 증서의 회수는 이 법 제105조에 따라 토지사용권, 주택 및 기타 토지부착자산 소유권 증서를 발급할 권한이 있는 기관이 동급 조사 기관의 결론 또는 토지분쟁 해결에 권한 있는 국가 기관에 의해 발행된 유효한 문서에 기초하여 결정한다.

제8장

토지재정, 공시지가와 토지사용권의 경매

제1절

토지재정

제107조. 토지에서 발생하는 재정수입

1. 토지로 인한 재정수입은 다음을 포함한다.

a/ 국가가 토지사용료를 부과하는 토지를 할당한 경우 토지사용료와 사용목적변경의 허가, 혹은 토지사용료를 부과하는 토지의 사용권을 인정할 때 발생하는 금액

b/ 국가가 토지를 임대하는 경우 토지임대료

c/ 토지사용세

d/ 토지사용권 이전에 대한 소득세

d/ 토지법의 행정적 위반에 대한 규제에 의한 수입

e/ 토지의 사용, 관리 중 발생한 손해에 대해 국가에게 하는 배상

g/ 토지의 사용, 관리 중 발생한 공과금, 행정요금

2. 정부는 토지사용료, 임대료, 토지법의 행정적 위반에 대한 규제, 토지 사용·관리로 발생한 손해에 대해 국가에게 하는 배상을 구체적으로 정한다.

제108조. 토지사용료, 임대료 산정의 기초와 산정시기

1. 토지사용료 산정 기초는 다음과 같다

a/ 토지사용 목적의 변경이 허가되었거나, 토지사용권이 인정된, 할당된 토지의 면적

b/ 토지사용 목적

c/ 이 법 제114조의 규정에 따른 공시지가. 토지사용권 경매의 경우에 토지가격은 경매 낙찰가이다.

2. 토지임대료 납부에 대한 근거는 다음과 같다.

a) 임대토지의 면적

b) 토지임대기간

c) 토지임대 단가. 토지임차권 경매의 경우에 토지 임대료는 경매 낙찰 단가이다.

d) 임대료를 매년 납부하는 혹은 전체 임대기간의 임대료를 선납하는 형식의 토지임대

3. 토지사용료, 토지임대료 산정 시기는 국가가 토지할당이나, 토지임대를 결정하고, 토지사용 목적 변경 허가, 토지사용권을 승인한 시점이다.

제109조. 토지사용목적의 변경 또는 사용기간 연장시 토지사용료, 토지임대료의 지급

1. 이 법 제57조 제1항 제d호 또는 제g호의 규정에 따라 토지사용목적을 변경한 토지사용자는 다음의 규정에 따라 토지사용료, 토지임대료를 납부한다.

a/ 토지사용목적 변경 전과 후의 토지사용료 또는 토지임대료의 차이에 해당하는 토지사용료의 납부 또는 전체 임대료를 일시불로 선급

b/ 토지사용 목적이 변경된 후의 토지 종류에 따라 임대료를 매년 납부하는 방식의 납부

2. 토지사용 기간이 연장되고 토지사용자가 토지사용료, 토지임대료를 납부할 의무가 있는 경우, 토지사용자는 연장된 토지사용 기간 동안 금전적 지급 의무를 이행한다.

3. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제110조. 토지사용료, 토지임대료의 감면

1. 토지사용료, 토지임대료의 면제, 감경은 다음의 경우에 적용된다.

a/ 생산, 경영 목적으로 투자법에 따른 투자 우대되는 구역이나 지형 지역 상의 토지 사용. 단, 상행위를 위한 주택 건설 투자안은 제외한다.

b/ 혁명 유공자, 사회보호대상 가구, 심각하게 어려운 사회경제 환경의 지역에 거주하는 소수민족에 속하는 개인, 가구. 국경 지대 혹은 섬 지역에서 주택 및 주거지에 관한 정책 이행을 위한 토지 사용. 주택법 규정에 따른 사회보장 주택 건설에 사용되는 토지. 사람 생명을 위협하는 위험을 예방하기 위해 국가가 토지를 회수한 경우 거주지를 변경해야 하는 자를 위한 거주지.

c/ 소수 민족에 속한 개인, 가구의 농경지 사용

d/ 공공비영리기업의 비영리 시설의 건축을 위한 토지 사용

d) 공항, 이착륙장, 항공 서비스 공급을 위한 재반시설의 건축을 위한 토지 사용

e/ 사무소, 건조시설, 보관시설 건축을 위한 토지사용. 농업, 임업, 양식업, 제염업을 직접적으로 지원하기 위한 시설을 위한 토지사용

g/ 정부가 규정한 다른 경우

2. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제111조. 토지개발재단

1. 성(province)급 인민위원회가 설립한 지방의 토지개발재단 혹은 위탁된 발전투자재단 토지 보상, 지상물 철거에 관한 출자 진흥을 위한 당해 지방의 기타 재정 기금 혹은 권한 있는 국가 기관이 승인한 토지사용기본계획, 토지사용계획에 따른 토지재단의 설립
2. 토지발전재단의 재정 자원은 국가의 예산과 법규정 상의 다른 동원 자원으로부터 할당된다.
3. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제2절

토지가격

제112조. 토지평가의 기본원칙과 방법

1. 토지평가는 다음과 같은 원칙을 지켜야 한다.
 - a/ 토지평가지 합법적인 사용 목적에 기초할 것
 - b/ 토지사용기간에 기초할 것
 - c/ 동일한 토지사용 목적으로 이전된 토지의 통상 시장가격, 혹은 토지사용권 경매가 진행되는 경우 토지사용권 경매에서 낙찰가, 혹은 토지사용으로 얻는 수익에 합당할 것
 - d/ 토지사용 목적, 수익성, 토지사용으로 인해 발생한 소득이 같은 인근 토지구획들은 각 같은 가격일 것
2. 정부는 토지평가 방법을 정한다.

제113조. 표준공시지가

정부는 각 토지 유형, 지역에 따라 5년에 한 번씩 표준공시지가를 공포한다. 당해 표준공시지가가 이행되는 동안, 시장에서 통상가격이 20% 이상 증가하거나 표준공시지가에서 제시된 최대 가격을 상회하는 경우, 20% 이하로 하락하거나 표준공시지가에서 제시된 최소 가격을 하회하는 경우, 정부는 그에 따라 표준공시지가를 조정한다.

제114조. 공시지가 산정표와 개별공시지가

1. 토지평가의 방법, 표준공시지가, 원칙에 근거하여, 성(province)급 인민위원회는 공시지가표를 작성하고 공보하기 전 평가를 위해 같은 급의 인민의회에 제출한다. 공시지가표는 5년에 한번씩 작성되며, 기간이 시작되는 첫 해의 1월1일에 공보한다.

공시지가표가 이행되는 기간 동안, 정부가 표준공시지가를 조정한다거나 시장의 토지가격에 변동이 생기는 경우, 성(province)급인민위원회는 이에 따라 공시지가표를 조정한다.

성(province)급 인민위원회는 공시지가표를 인민의회에 제출하기 최소 60일 전, 공시지가표 초안을 표준공시지가를 담당하는 기관에 보내어 검토하게 한다. 경계에 위치한 성(province)과 중앙직할시 사이에 가격 차이가 큰 경우, 위와 같은 차이는 결정을 위해 정부 수상에게 보고되어야 한다.

2. 다음과 같은 경우에 공시지가표를 기초자료로 사용한다.

a/ 토지사용 상한 내의 토지 면적으로 개인 또는 가구의 토지사용권이 국가에 의해 승인이 된 경우, 혹은 개인, 가구에게 적용되는 토지할당 상한 내의 토지 면적에 대해 농경지 또는 비거주지인 비농경지로부터 거주지로 토지사용목적 변경을 허가하는 경우 토지사용료의 산정

b/ 토지사용세의 산정

c/ 토지의 사용, 관리 과금 및 비용의 산정

d/ 토지 영역에서 행정 위반시 범칙금의 산정

d/ 토지의 사용, 관리에 의한 손해 발생 시, 국가에게 하는 배상의 산정

e/ 토지사용료를 부과하는 국가에 의해 할당된 토지, 토지사용료를 부과하는 토지사용권이 인정된 토지, 전체 임대기간의 임대료를 일시불로 선급하는 임대 토지를 자발적으로 국가에 반환하는 자에게 지급하기 위한 토지사용권의 가치 산정

3. 성(province)급 인민위원회는 개별공시지가를 결정한다. 성(province)급 토지행정기관은 성(province)급 인민위원회가 개별공시지가를 결정할 수 있도록 지원한다. 시행기간 동안, 성(province)급 토지행정기관은 개별공시지가 결정에 필요한 자문기관을 고용할 수 있다.

개별공시지가의 결정은 토지구획, 시장 토지가격 및 토지데이터베이스에서 토지가격에 대한 정보의 수집과 조사에 기초하여야 하고, 적합한 산정방법에 기초하여야 한다. 토지가격에 대한 자문을 근거로, 성(province)급 토지행정기관은 같은 수준의 인민의회에 제출하기 전, 회의체에 개별공시지가를 먼저 제출하여 공시지가 평가와 심사를 받는다.

공시지가 평가 회의체는 성(province)급 인민위원회 위원장을 의장으로 관련 기관, 단체, 공시지가를 결정을 자문하는 기관의 각 대표자로 구성된다.

4. 다음과 같은 경우에 개별공시지가를 기초자료로 사용한다.

a/ 토지사용 상한을 초과하는 토지 면적에 대해 국가가 개인, 가구에게 토지사용권을 인정한 경우 혹은 개인, 가구에게 적용되는 토지할당 상한을 초과하는 토지면적에 대해 농경지나거주지가 아닌 비농경지로부터 거주지로 토지사용 목적 변경을 허가 하는 경우, 토지사용료의 산정. 개인, 가구가 상한을 초과하여 농경지 사용권을 이전받은 경우 농경지 면적 또는 개인, 가구에 대한 토지할당

상한을 초과한 농경지 면적에 대한 토지임대료의 결정.

b/ 토지사용료를 부과하는 토지를 토지사용권 경매를 통하지 않고 국가로부터 할당받은 경우, 토지사용권을 인정받은 경우, 혹은 토지사용료를 납부하는 단체에 대해 토지사용목적 변경을 허가하는 경우, 토지사용료의 산정

c/ 토지사용권을 경매를 통하지 않고 국가로부터 토지를 임대받은 경우, 토지임대료의 산정

d/ 토지사용료를 부과하는 토지를 할당받거나 전체 임대기간의 임대료를 선납하고 토지를 임대받은 국영기업의 자본조달의 경우 토지사용권의 산정. 임대료를 매년 납부하는 토지를 국가로부터 임대받은 공기업이 주식회사가 되는 경우, 토지사용권의 산정

d/ 국가가 토지를 회수할 때, 보상금의 산정

5. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제115조. 공시지가 결정을 위한 자문

1. 다음과 같은 경우에 공시지가 결정을 위한 자문을 구할 수 있다.

a/ 표준공시지가를 개선 및 조정, 권한 있는 국가기관의 요구에 의한 개별공시지가의 결정과 공시지가표의 개선 및 조정

b/ 국가기관 및 관련 기관의 요구에 의해 공시지가에 대한 불복의 해결

c/ 각 당사자의 개별공시지가에 관련된 민간 계약 활동

2. 정부 규정에 따른 공시지가 결정을 위한 자문 활동 및 실행을 위한 조건

3. 자문기관에 의한 공시지가 결정은 독립적이고, 공정하고, 정직해야 하고, 이 법 제112조에서 규정한 공시지가 평가방법 및 원칙을 준수하여야 한다.

4. 자문기관에 의해 결정된 공시지가는 공시지가를 결정 또는 규정하는데 권한이 있는 국가 기관을 위한 근거자료가 된다.

제116조. 공시지가 결정을 위한 자문기관의 권리와 의무

1. 공시지가 결정을 위한 자문 기능을 하는 기관은 다음과 같은 권리를 가진다.

a/ 이 법과 물가관리법, 기타 관련 법에 따라 공시지가결정을 위한 자문을 제공할 권리

b/ 자문의뢰 측으로부터 공시지가 결정의 자문활동에 관련된 정보와 자료의 제공을 요청할 권리, 계약서상으로 합의된 서비스 비용을 받을 권리

c/ 법규정에 따라 혹은 계약서상에서 양 당사자가 합의한 조건들을 자문의뢰인 측이 위반하는 경

[]

우, 공시지가 결정 자문계약을 일방적으로 중지하거나 취소할 권리

d/ 법규정에 따른 기타 권리

2. 공시지가 결정을 위한 자문 기능을 하는 기관은 다음과 같은 의무가 있다.

a/ 토지가치평가 결정에 대한 자문 결과의 정확성, 진실성, 공정성에 대한 법적인 책임

b/ 공시지가결정 자문계약서에서 자문 의뢰인 측과 합의한 사항을 이행할 책임

c/ 권한 있는 국가기관으로부터 감사와 조사를 받을 책임, 예기치 못한 경우 혹은 매년 정기적으로 공시지가 결정 자문의 결과를 권한 있는 국가기관에 보고할 책임

d/ 법규정에 따라 세금 납부 의무와 기타 금전지급의무를 이행할 책임

d) 해당 단체의 본부가 있는 지방의 권한 있는 국가기관에게 감정평가자의 명단과 명단의 변경, 조정 사항을 등록할 책임

e/ 공시지가결정 자문 결과에 대한 문서와 기록을 보관할 책임

g/ 법규정에 따른 기타 의무

제3절

토지사용권의 경매

제117조. 경매에 의한 토지사용권 처분 원칙

1. 토지사용권의 경매는 공개성, 연속성, 공정성, 진실성, 평등성의 원칙 및 관련 당사자의 적법한 권리와 이익을 보호하는 원칙에 따라 진행한다.

2. 토지사용권의 경매는 토지법 및 자산 경매에 관한 법률에서 정한 순서와 절차에 따라 진행한다.

제118조. 토지사용권 처분을 경매에 의하는 경우와 경매에 의하지 아니하는 경우

1. 국가는 제2항에서 정한 경우를 제외하고 아래의 경우 경매를 통하여, 토지사용료를 부과하면서 토지를 할당하거나, 토지를 임대한다.

a/ 매도용, 임대용, 임대후매도용 주택을 건설하기 위하여 투자하는 경우

b/ 기반시설을 건설하여 양도 혹은 임대할 목적으로 투자하는 경우

c/ 기반시설 건설에 필요한 자본을 조성하기 위하여 토지 재단을 사용하는 경우

d/ 무역, 서비스 및 비농업 분야 생산시설에 토지를 사용하는 경우

d/ 농업, 임업, 수산업 또는 제염업을 위한 공공 목적으로 농경지 재단의 일부를 이루는 토지를 임대하는 경우

e/ 국가가 국유 토지부착자산에 속하는 사무소, 비영업시설, 생산·영업시설을 재배치하는 과정에서, 회수한 토지를 할당하거나 임대하는 경우

g/ 가구 또는 개인에게 도시 또는 농촌의 거주용지를 할당하는 경우

h/ 토지를 할당·임대할 때 토지사용료 혹은 임대료를 감경할 수 있는 경우

2. 국가가 토지사용권 경매에 의하지 아니하고 토지를 할당·임대하는 경우

a/ 토지사용료를 부과하지 아니하고 토지를 할당하는 경우

b/ 토지사용료·임대료가 면제되는 경우로서 이 법 제110조에서 정하는 경우

c/ 이 법 제56조 제1항 제b호, 제g호 및 같은 조 제2항에서 정한 경우

d/ 광업 활동을 목적으로 토지사용권을 처분하는 경우

d/ 재정착용 주택, 공공지원 주택, 관사를 건설하는 프로젝트를 시행하기 위하여 토지사용권을 처분하는 경우

e/ 권한 있는 기관의 이전 결정에 따라 근무지를 변경하는 고위직 공무원, 공무원 및 공공근로자에게 토지를 할당하는 경우

g/ 호적에 등재되어 있으나 거주지가 없고 국가로부터 거주용지를 할당받은 적이 없는 가구 또는 개인에게 거주용지를 할당하는 경우

h/ 사회경제적 조건이 어려운 지역 혹은 특히 사회경제적 조건이 어려운 지역에서 호적에 등재되어 있는 한편 거주지가 없고 국가로부터 거주용지를 할당받은 적이 없는 가구 또는 개인에게 거주용지를 할당하는 경우

i/ 기타 정부 수상이 결정하는 경우

3. 제1항에서 정한 바와 같이 해당 토지를 토지사용권 경매에 부쳤으나, 아무도 매수신청하지 아니하거나 단지 한 사람만이 매수신청하거나 하여 2회 이상 매수인 결정에 실패한 경우, 국가는 토지사용권을 경매에 의하지 아니하고 토지를 할당하거나 임대할 수 있다.

제119조. 토지사용권의 경매개시

1. 국가가 토지를 할당하거나 임대할 때 토지사용권을 경매에 부칠 수 있는 조건

[]

a/ 권한 있는 국가기관의 승인을 받아 유효한 군(district) 단위 토지사용계획이 있을 것

b/ 토지가 나대지이거나 토지부착자산이 국유일 것

c/ 토지사용권 경매 계획이 권한 있는 국가기관의 승인을 받아 유효할 것

2. 토지사용권 경매에 매수인으로 참여하려는 단체 및 개인은 아래 조건을 충족하여야 한다.

a/ 이 법 제55조 및 제56조에서 정한 바와 같이 토지를 할당받거나 임차할 수 있는 자격이 있을 것

b/ 투자 프로젝트를 시행할 목적으로 토지를 할당받거나 임차할 경우, 이 법 제58조에서 정한 바와 같이 투자 프로젝트를 시행하기 위한 조건을 충족할 것

제4장

토지정보시스템 및 토지데이터베이스

제120조. 토지정보시스템

1. 토지정보시스템은 포괄적으로 설계되고, 전국 단위의 표준 및 규정에 따라 다양한 목적에 이바지할 수 있도록 전국에 단일한 시스템으로 개발되어야 한다. 베트남에서 승인되는 국제 기준에도 부합하여야 한다.

2. 토지정보시스템은 아래의 기본사항을 포함한다.

a/ 토지정보처리에 필요한 기술기반 설비

b/ 운영체제, 시스템 소프트웨어, 응용 소프트웨어

c/ 국가의 토지데이터베이스

제121조. 국가의 토지데이터베이스

1. 국가의 토지데이터베이스는 전국에 걸쳐 통일된 형태로 개발되어야 한다.

2. 국가의 토지데이터베이스는 아래 요소를 포함한다.

a/ 토지에 관한 법적 서류의 데이터베이스

b/ 지적도 데이터베이스

c/ 토지에 관한 기초 조사사항의 데이터베이스

d/ 토지사용기본계획 및 토지사용계획의 데이터베이스

d/ 토지가격의 데이터베이스

e/ 토지통계 및 토지조사 결과의 데이터베이스

g/ 토지에 관한 조사, 검사, 분쟁의 해결, 행정불복, 행정고발의 데이터베이스

h/ 기타 토지 관련 데이터베이스

3. 토지데이터베이스의 내용, 구조, 정보의 유형은 자연자원환경부장관이 정한다.

제122조. 토지데이터베이스의 관리와 사용

1. 권한 있는 국가기관이 제공하여 토지데이터베이스에 저장된 정보는 문서 형식의 정보와 동일한 법적 효력을 가진다.
2. 토지데이터베이스는 국가 재산으로서 보안성·안정성 면에서 엄격히 보호된다. 불법한 접근, 파괴 내지 토지데이터베이스 정보에 변형을 초래하는 어떠한 행위도 금지된다.
3. 토지정보를 필요로 하는 단체 및 개인은 비용을 지불하고 중앙 및 지방 토지정보포털시스템을 통하여 정보를 활용할 수 있다. 토지정보의 활용은 법률에 따라야 한다.

제123조. 토지 영역에서의 온라인공공서비스

1. 제공되는 온라인공공서비스에는 토지 및 토지부착자산의 등록, 거래상 의무이행상황 및 토지정보의 제공이 포함된다.
2. 토지행정기관은 제1항에서 정한 공공서비스를 제공하되, 단체 또는 개인에게 편리하고 간단하며 안전한 방법으로 인터넷 환경에서 서비스를 제공한다.

제124조. 토지정보시스템을 개발할 책임

1. 국가는 토지정보시스템 및 토지데이터베이스 개발에 관한 투자 정책을 채택하고, 토지정보시스템 및 토지데이터베이스의 운영 및 유지에 필요한 재원을 확보한다.
2. 자연자원환경부는 토지정보시스템 및 국가 토지데이터베이스의 개발·관리 및 사용을 총괄하고, 정부 규정에 따라 토지 분야에서 온라인공공서비스를 제공한다.
3. 관련 행정부처는 토지에 관한 기초 조사결과 및 기타 토지 관련 정보와 자료를 자연자원환경부에 제공하여 국가 토지데이터베이스 및 토지정보시스템을 최신화한다.
4. 성(province)급 인민위원회는 해당 지역에서의 토지정보시스템 및 토지데이터베이스의 개발·운영 및 활용을 총괄하고, 자연자원환경부에 토지 자료를 제공하여 국가 토지데이터베이스에 통합한다.

5. 자연자원환경부 장관은 토지정보시스템의 개발·관리 및 활용과, 토지정보시스템 및 토지데이터베이스 개발에 관하여 단체 및 개인이 의견을 개진할 수 있는 여건에 관하여 상세히 정한다.

제10장

토지사용체계

제1절

토지사용기간

제125조. 장기간 안정적으로 사용하는 토지

토지사용자는 다음의 경우에 장기간 안정적으로 토지를 사용할 수 있다.

1. 가구 또는 개인이 거주지로 사용하는 경우
2. 이 법 제131조 제3항에서 정한 주민공동체가 농경지로 사용하는 경우
3. 자생하는 보호용 삼림지, 특별용도 삼림지 및 생산용 삼림지를 사용하는 경우
4. 무역·서비스업에 사용하는 토지, 가구 및 개인이 국가로부터 일정기간 토지를 할당받거나 임대받지 아니한 채 안정적으로 토지를 사용하되 비농업 생산시설로 토지를 사용하는 경우
5. 이 법 제147조 제1항에서 정한 사무소를 건립하기 위하여, 제147조 제2항에서 정한 바와 같은 자체 재원으로 활동하지 아니하는 공공비영리 단체의 공공서비스 시설을 건립하기 위하여 토지를 사용하는 경우
6. 국방·안보 목적으로 토지를 사용하는 경우
7. 이 법 제159조에서 정하는 종교단체가 토지를 사용하는 경우
8. 종교활동에 토지를 사용하는 경우
9. 교통, 관개시설, 역사·문화 유적지 및 명승지, 기타 비상업적 목적을 위한 공공시설 부지로 토지를 사용하는 경우
10. 공동묘지 또는 분묘지로 사용하는 경우
11. 이 법 제127조 제3항 및 제128조 제2항에서 정한 영리단체가 토지를 사용하는 경우

제126조. 토지사용기간이 제한되는 경우

1. 이 법 제129조 제1항, 제2항, 제3항 제b호, 제4항, 제5항에서 정하는 농업에 직접 종사하는 가구 또는 개인이 농경지를 할당받거나 농경지사용권을 인정받은 경우, 그 사용기간은 50년으로 한다. 위 자가 기간 만료 후에도 같은 목적으로 위 농경지를 수요하는 경우 본항에서 정한 토지사용기간에 따라 계속 사용할 수 있다.

2. 가구 또는 개인에게 농경지를 임대하는 기간은 50년을 초과할 수 없다. 위 기간 만료 후에도 가구 또는 개인이 토지를 수요하는 경우 국가는 계속 토지를 임대할 것인지 검토한다.

3. 농업·임업·수산업·제염업의 목적을 가진 단체에게, 무역·서비스업 또는 비농업 생산시설을 설치할 목적을 가진 단체·가구·개인에게, 투자 프로젝트를 시행하려는 단체에게, 베트남에서 투자 프로젝트를 시행하려는 해외거주 베트남인 및 외국인투자기업에게, 각 토지를 할당하거나 임대하는 것은 투자 프로젝트 혹은 토지 할당·임대 신청서에 기초하여 결정하되, 그 사용기간은 50년을 초과할 수 없다.

사회경제적 여건이 어렵거나 특히 어려운 지역에서 하는 프로젝트로서 투자자본 회수가 더더서보다 장기간 사용이 필요한 대규모 프로젝트의 경우, 토지 할당·임대기간은 70년을 초과할 수 없다.

매도용, 매매와 임대가 결합한 용도 혹은 임대후매도용 주택을 건립하는 프로젝트의 경우, 토지사용기간은 프로젝트의 기간에 따라 결정한다. 토지사용권이 결합된 주택을 매수하는 자는 장기간 안정적으로 토지를 사용할 수 있다. 기간 만료 후에도 계속 사용할 필요가 있는 경우 국가는 본항에서 정한 기간을 초과하지 아니하는 범위에서 토지사용기간의 연장을 검토한다.

4. 외교 기능이 있는 외국단체의 사무소 건립을 목적으로 토지를 임차하는 경우 임대기간은 99년을 초과할 수 없다. 기간 만료 후에도 계속 사용할 필요가 있는 경우 국가는 사용기간의 연장 내지 다른 토지의 임대를 검토할 수 있다.

5. 기초 행정단위가 공공 목적으로 조성한 농경지 재단에 속하는 토지를 임대하는 경우 임대기간은 5년을 초과할 수 없다.

6. 이 법 제147조 제2항에서 정하는 자체 재원으로 활동하는 공공비영리 단체가 비상업적 시설, 기타 상업적 목적과 관련된 공공시설을 건립하는데 사용하는 토지의 경우, 토지사용기간은 70년을 초과할 수 없다.

기간 만료 후에도 계속 사용할 필요가 있는 경우, 국가는 사용기간의 연장을 검토하되 본항에서 정한 기간을 초과할 수 없다.

7. 사용목적이 다양한 토지의 사용기간은 그 토지의 주된 사용목적과 동일한 종류 토지의 사용기간에 따른다.

8. 본조에서 정한 토지 할당·임대기간은 권한 있는 국가기관이 토지를 할당·임대하기로 결정한

날로부터 기산한다.

제127조. 토지사용목적을 변경하는 경우 사용기간

1. 토지사용목적을 변경하는 경우 가구 또는 개인이 토지를 사용하는 기간은 아래와 같이 정한다.

a/ 보호용 삼림지, 특별용도 삼림지를 다른 사용목적으로 변경하는 경우, 그 사용기간은 새로운 사용목적에 기초하여 결정한다. 사용기간은 사용목적 변경을 승인한 때로부터 기산한다.

b/ 벼농사·매년 수확하는 작물 내지 다년생 작물의 재배, 생산용 삼림지, 수산업 내지 제염업의 목적을 가진 토지에서 보호용 삼림지 또는 특별용도 삼림지로 사용목적을 변경하는 경우, 가구 또는 개인은 장기간 안정적으로 토지를 사용할 수 있다.

c/ 매년 수확하는 작물 내지 다년생 작물의 재배 목적, 생산용 삼림지, 수산업, 제염업의 목적 중에서 사용 목적을 변경하는 경우, 가구 또는 개인은 이미 결정되어 있는 사용기간 동안 계속 토지를 사용할 수 있다.

기간 만료 후에도 계속 사용할 필요가 있는 경우, 국가는 이 법 제126조 제1항에서 정한 기간을 초과하지 아니하는 범위에서 사용기간을 연장할 수 있다.

d/ 농경지에서 비농경지로 사용목적을 변경할 경우, 토지사용기간은 변경 후 사용목적에 따라 결정한다. 토지사용기간은 사용목적 변경을 승인받은 때로부터 기산한다.

d/ 장기간 안정적으로 사용할 수 있는 비농경지를 한정된기간 동안 사용할 수 있는 비농경지로 사용목적을 변경하는 경우 혹은 한정된 기간 사용할 수 있는 비농경지를 장기간안정적으로 사용할 수 있는 비농경지로 사용목적을 변경하는 경우, 가구 및 개인은 해당 토지를 장기간 안정적으로 사용할 수 있다.

2. 산업단지·복합산업단지·수출가공지대 또는 첨단기술산업지대 외에서 투자 프로젝트를 시행하는 단체, 해외거주 베트남인 또는 외국인투자기업이 토지사용목적을 변경하는 경우, 사용기간은 이 법 제126조 제3항에서 정한 바에 따라 투자 프로젝트를 기초로 정한다.

3. 토지사용목적을 장기간 안정적으로 사용할 수 있는 비농경지에서 한정된 기간 사용할 수 있는 비농경지로 변경하거나 한정된 기간 사용할 수 있는 비농경지를 장기간 안정적으로 사용할 수 있는 비농경지로 변경하는 영리단체는 해당 토지를 장기간 안정적으로 사용할 수 있다.

제128조. 토지사용권을 이전받는 경우 토지사용기간

1. 사용기간이 확고한 토지사용권을 이전받는 경우 토지사용기간은 사용권을 이전받기 전 사용기간의 잔여기간에 따른다.

2. 장기간 안정적으로 사용할 수 있는 토지의 사용권을 취득한 자는 장기간 안정적으로 토지를 사용할 수 있다.

제2절

농경지

제129조. 농경지할당의 상한

1. 농업에 직접 종사하는 가구 또는 개인에게 매년 수확하는 작물의 재배, 수산업 및 제염업을 목적으로 토지를 할당하는 상한은 아래와 같이 정한다.

a/ 메콩 삼각지대 및 동남부 지역에 속한 성(province) 및 중앙직할시의 경우에는 각 토지 종류별로 3헥타르를 초과할 수 없다.

b/ 기타 지역의 성(province) 및 중앙직할시의 경우에는 각 토지 종류별로 2헥타르를 초과할 수 없다.

2. 평야지대에 속한 기초단위 행정구역에서는 다년생 작물의 재배용지를 각 가구 또는 개인에게 10헥타르를 초과하여 할당할 수 없고, 산간 지역에 속한 기초단위 행정구역에서는 각 가구 또는 개인에게 30헥타르를 초과하여 할당할 수 없다.

3. 아래 각 유형에 따른 토지는 각 가구 또는 개인에게 30헥타르를 초과하여 할당할 수 없다.

a/ 보호용 삼림지

b/ 생산용 삼림지

4. 가구 또는 개인이, 매년 수확하는 작물의 재배용지·수산양식용지 및 제염용지를 포함하는 수종의 토지를 할당받는 경우, 토지 종류를 불문하고 총 5헥타르를 초과하여 할당받을 수 없다.

가구 또는 개인이 다년생 작물의 재배용지를 추가로 할당받는 경우, 평야지대 기초단위 행정구역에서는 다년생 작물 재배용지를 총 5헥타르를 초과하여 할당받을 수 없고, 중부 및 산간지역 기초단위 행정구역에서는 25헥타르를 초과할 수 없다.

가구 또는 개인이 생산용 삼림지를 추가로 할당받는 경우, 생산용 삼림지를 총 25헥타르를 초과하여 할당받을 수 없다.

5. 미사용지로 분류되는 공터·벌거숭이 언덕 및 수면인접 토지를 토지사용기본계획에 따라 가구 또는 개인에게 농업·수산업·제염업 목적으로 할당하는 것은 제1항·제2항·제3항에서 정한 상한을 초과할 수 없고, 위 상한은 제1항·제2항·제3항에서 정한 가구 또는 개인에 대한 농경지의 할당 상한에 포함되지 아니한다.

성(province)급 인민위원회는 권한 있는 국가기관이 승인한 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 따라서 가구 또는 개인에게 미사용지로 분류되는 공터·벌거숭이 언덕 및 수면인접 토지를 할당하는 상한을 정한다.

6. 특별용도 삼림의 완충지대에서 각 가구 또는 개인에게, 매년 수확하는 작물의 재배·다년생 작물의 재배·조림·수산양식·제염을 위한 농경지를 할당하는 상한은 제1항, 제2항, 제3항, 제4항, 제5항에 따라야 한다.

7. 가구 또는 개인은, 호적을 등재한 지역 이외의 기초단위 행정구역에 소재하는 토지를 계속 사용할 수 있다. 그 토지가 토지사용료 부과 없이 할당된 토지인 경우, 그 면적은 해당 가구 또는 개인의 농경지 할당 상한에 포함된다.

토지사용료 부과없이 가구 또는 개인에게 농경지를 할당한 토지행정기관은 농경지 할당량 상한에 저촉되는지 계산할 수 있도록 위 가구 또는 개인이 호적에 등재한 지역의 기초단위 인민위원회에 통지한다.

8. 가구 또는 개인이 타인과의 양도·임대·전대·상속·증여 혹은 출자와 같은 계약을 통하여 토지사용권을 취득하거나, 국가로부터 임대하여 토지사용권을 취득한 농경지의 면적은 본조에서 정한 농경지의 할당 상한에 포함하지 아니한다.

제130조. 가구 및 개인이 농경지사용권을 취득할 수 있는 상한

1. 가구 또는 개인이 취득할 수 있는 토지사용권은 이 법 제129조 제1항, 제2항, 제3항에서 정한 각 토지의 종류에 따라 적용되는 가구·개인 농경지 할당 상한의 10배를 초과할 수 없다.

2. 중앙정부는 각 지역의 특색에 따라서 주기적으로 가구 및 개인의 토지사용권 취득 상한을 정한다.

제131조. 가구, 개인 또는 주민공동체가 사용하는 농경지

1. 가구 또는 개인이 사용하는 농경지에는, 국가로부터 할당받거나 임대받은 농경지, 국가로부터 토지사용권을 인정받은 농경지, 다른 단체·가구 또는 개인으로부터 임차한 농경지, 법률에 따라 교환·양도·상속·증여를 통하여 토지사용권을 취득한 농경지를 포함한다.

2. 가구 또는 개인이 국가로부터 농경지를 할당받아 사용하는 것은 아래와 같이 정한다.

a/ 이 법 시행일 이전에 국가로부터 토지를 할당받은 가구 및 개인은 이 법에 따라서 위 토지를 계속 사용할 수 있다.

b/ 가구 또는 개인이 토지법에 따라서 토지를 할당받은 사례가 없는 지역에서는, 기초단위 인민위원회가 토지 할당에 관한 계획을 세우고 직상급 인민위원회에 토지 할당에 관한 결정을 요청한다.

c/ 1993년 10월 15일 이전에 당시 토지 정책 및 법률이 시행되는 동안 각급 인민위원회가 가구,

개인으로 하여금 토지를 상호 교섭하고 조정할 수 있도록 지침을 제시하였고, 그와 같은 토지 사용 상태가 현재까지 안정적인 경우에는 현재의 토지사용자는 그 토지를 계속 사용할 수 있다.

3. 주민공동체의 농경지 사용은 아래와 같이 정한다.

a/ 주민공동체는 소수민족의 전통·관습과 관련한 민족적 정체성을 유지하기 위하여 국가로부터 토지를 할당받거나 토지사용권을 인정받는다.

b/ 국가로부터 토지를 할당받거나 토지사용권을 인정받은 주민공동체는 할당받은 토지를 보호하여야 하고, 농업·수산업의 사용 목적을 결합하여 사용할 수 있으나, 그 외 다른 목적으로는 사용할 수 없다.

제132조. 공공목적으로 사용하는 농경지

1. 토지 재단, 지역의 특성 및 수요에 따라서 각 기초 행정단위는 해당 지역에 공공농경지재단을 설치할 수 있다. 위 재단에 속하는 토지의 총면적은 매년·수년 단위로 경작하는 토지 및 수산업에 사용하는 총토지면적의 5%를 초과하지 아니한다.

국가에 반환되거나 단체·가구 또는 개인이 국가에 토지사용권을 증여한 농경지, 개간지 및 국가가 회수한 농경지는 기초 행정단위가 공공농경지재단을 설치하거나 보충하는 재원을 구성한다.

공공농경지재단의 토지가 위 5%를 초과하는 지역의 경우, 다른 토지가 해당 지역의 공공시설을 건립하는데 사용될 때에는 위 초과 면적은 공공시설의 건축 또는 그 과정에서 필요한 보상에 사용하여야 한다. 또는 해당 지역에서 농업·수산업에 직접 종사하지만 이전에 토지를 할당받은 적이 없고 생산용지가 여전히 부족한 가구 및 개인에게 할당한다.

2. 기초 행정단위에서 설치한 공공농경지재단은 아래 목적으로 사용하여야 한다.

a/ 문화·체력단련·스포츠·오락·레크리에이션·건강·교육·시장·공동묘지·분묘지 및 기타 성(province)급 인민위원회의 규정에 따른 시설을 포함한 해당 지역 내 공공시설의 건립

b/ 자신의 토지가 본항 제a호에서 정한 공공시설 건립에 사용된 자에 대한 보상

c/ 보호 시설·자선 시설의 건립

3. 기초단위 인민위원회는 해당 지역에서 농업·수산업에 종사하는 가구 및 개인에게 제2항에서 정한 목적으로 사용된 적이 없는 토지를 토지임차권 경매를 통하여 임대한다. 각 임대기간에 따른 토지사용기간은 5년을 초과할 수 없다.

공공농경지재단의 일부가 되는 위 임대료소득은, 기초단위 인민위원회가 관리하는 국가예산으로 지급되어야 하며, 법률에 따라 기초 행정단위의 공공수요에만 사용할 수 있다.

4. 기초 행정단위의 공공농경지재단은, 권한 있는 국가기관이 승인한 토지사용기본계획 및 토지사

용계획에 따라서 해당 지역의 기초단위 인민위원회가 관리하고 사용하여야 한다.

제133조. 단체, 해외거주 베트남인 및 외국인투자기업이 사용하는 농경지

1. 국가는 농업·임업·수산업·제염업의 목적으로 토지를 수요하는 영리단체, 해외거주 베트남인 혹은 외국인투자기업의 투자 프로젝트 시행을 위하여 토지 임대를 검토한다.

2. 농업·임업의 목적으로 이 법 시행일 이전에 토지를 할당받거나 임차한 영리단체 및 공공비영리단체는 현재 토지사용 상황을 점검하고 토지사용에 관한 계획을 수립하여야 한다. 토지사용에 관한 계획에서는 토지면적과 경계, 사용하는 토지 종류별 면적, 사용기간 및 해당 지역으로 이전할 토지면적을 명확히 정하여야 한다.

성(province)급 인민위원회는 위 토지사용에 관한 계획의 검토와 승인을 총괄한다. 위 위원회는, 이미 승인된 토지사용계획에 따라서 토지를 할당하거나 임대하고, 단체·가구·개인에 대한 할당·임대를 목적으로 하는 토지 재단을 설립하기 위하여 미사용토지 혹은 부적절한 목적으로 사용되는 토지, 위법하게 임대·대여·계약한 토지, 침탈된 토지를 회수한다. 토지 할당 혹은 임대차 절차의 진행 과정에서, 해당 지역에서 소수인종에 속하는 가구 및 개인이 토지가 없거나 생산용지가 부족한 경우 우선권을 가진다.

3. 국가가 이 법 시행일 이전에 토지사용료 부과 없이 농업·임업·수산업·제염업의 목적으로 영리단체에게 할당한 토지는 토지 임대로 변경하여야 한다.

제134조. 벼농사를 위한 토지

1. 국가는 벼농사를 위한 토지를 보호하고, 벼농사에서 다른 비농업으로 사용목적은 변경하는 것을 제한하는 정책을 개발한다. 벼농사로 이용되는 특정 지역을 다른 사용목적으로 변경할 필요가 있는 경우, 국가는 벼농사 지역을 보충하거나 벼농사를 위한 토지사용의 효율성을 개선하는 조치를 취한다.

국가는 기반시설을 건설하고, 고품질의 벼생산과 벼생산의 생산성 향상을 계획하는 지역에 현대과학기술을 적용하는 것을 지원하고 투자하는 정책을 채택한다.

2. 토지를 벼농사에 사용하는 자는 토질을 개선하고 증진하여야 한다. 또한 권한 있는 국가기관의 승인 없이 다년생 나무의 재배, 임업, 수산업, 비농업적인 목적의 토지사용으로 변경할 수 없다.

3. 국가로부터 비농업 목적으로 토지를 할당받거나 임대받아 현재 수도(wet rice) 경작에 사용하는 자는 수도 경작지의 손실을 보충하고 벼농사를 위한 토지사용의 효율성을 개선하기 위하여 정부규정에 따라 일정액을 지급하여야 한다.

제135조. 생산용 삼림지

1. 국가는 삼림의 관리, 보호 및 개발을 위하여 자연삼림인 생산용 삼림지를 삼림관리단체에 할당

한다.

2. 국가는 조성된 생산용 삼림지를 아래에서 정한 바에 따라 할당하거나 임대한다.

a/ 삼림 조성 목적으로 농업에 직접 종사하는 가구 및 개인에게 할당하는 토지는 이 법 제129조 제3항 제b호에서 정하는 상한 내에서 하여야 한다. 가구 및 개인이 사용하는 생산용 삼림지 중 상한을 초과하는 면적은 토지 임대로 변경하여야 한다.

b/ 삼림조성 프로젝트를 시행하는 영리단체, 가구, 개인, 해외거주 베트남인 또는 외국인투자기업에게 토지를 임대한다.

c/ 제a항, 제b항에서 정한 바와 같이 국가로부터 생산용 삼림지를 할당받거나 임차한 영리단체, 가구, 개인, 해외거주 베트남인 또는 외국인투자기업은 다년생 나무를 식재하기 위하여 숲이 덮고 있지 않은 토지를 사용할 수 있다.

3. 생산용 삼림지를 사용하는 영리단체, 해외거주 베트남인 또는 외국인투자기업은 동시에 삼림에 의하여 차양되는 공간을 경관 및 생태환경 관광서비스로 제공할 수 있다.

4. 거주지역과 멀리 떨어진 지역으로서 생산용 삼림이 집중된 지역은 가구 또는 개인에게 직접 할당할 수 없고, 국가는 농업생산·임업 또는 수산업의 목적과 결합하여 삼림 보호 및 개발을 목적으로 하는 단체에게 할당하여야 한다.

제136조. 보호용 삼림지

1. 국가는 권한 있는 국가기관이 승인한 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 따라서 삼림을 조성·재생하기 위하여 보호용삼림관리단체에 토지를 할당하여 그로 하여금 보호용 삼림을 관리·보호·구획하게 한다. 위 단체는 삼림 보호 및 개발에 관한 법률에 따라서 다른 목적과 결합하여 토지를 사용할 수 있다.

2. 보호용삼림관리단체는 보호용 삼림 지역에서 생활하는 가구·개인과 삼림의 보호·개발에 관한 계약을 맺고 그에 따라 보호용 삼림지를 할당한다. 기초단위 인민위원회는 위 가구·개인에게 거주용지와 농업생산을 위한 토지를 할당한다.

3. 보호용 삼림에 관한 계획이 있으나 관리단체가 설립되어 있지 아니한 보호용 삼림 지역에 생활하면서 삼림 보호·개발에 관한 수요와 능력을 가진 단체·가구·개인, 삼림 보호 및 개발을 위하여 보호용 삼림지를 할당받고, 삼림 보호 및 개발에 관한 법률에 따라서 다른 목적과 결합하여 위 토지를 사용할 수 있다.

4. 성(province)급 인민위원회는 보호용 삼림지 중 삼림에 의하여 차양되는 공간을 경관 및 생태환경 관광 서비스로 제공할 수 있도록 영리단체에게 임대할 것인지 결정한다.

5. 삼림 보호 및 개발에 관한 법률에 따라서 국가로부터 삼림 보호의 책임을 부여받은 주민공동체

는 삼림을 보호·개발하기 위하여 보호용 삼림지를 할당받을 수 있다. 위 주민공동체는 삼림보호 및 개발에 관한 법률에서 정한 권리와 의무를 가진다.

제137조. 특별용도 삼림지

1. 국가는 권한 있는 국가기관이 승인한 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 따라서 특별용도 삼림을 관리·보호하기 위하여 특별용도삼림관리단체에게 특별용도 삼림지를 할당한다.
2. 특별용도삼림관리단체는 엄격히 보호되는 삼림지역에 있는 특별용도 삼림지를 그 지역에서 다른 지역으로 이주할 수 없는 가구 또는 개인에게 단기 계약으로 할당한다.
3. 특별용도삼림관리단체는 생태복원지역에 있는 특별용도 삼림지를 해당 지역에 안정적으로 거주 하면서 삼림을 보호·개발할 수 있는 가구 또는 개인에게 계약으로 할당한다.
4. 권한 있는 인민위원회는, 완충지대의 삼림 개발을 위한 기본계획에 따라 국방·안보 업무와 결합하여 삼림조성·연구·실험의 목적으로 단체·가구 및 개인에게 특별용도 삼림 완충지대 내 토지를 할당·임대할 것인지 결정한다.
5. 성(province)급 인민위원회는 경관과 생태환경 관광 서비스를 제공할 수 있는 지역에 있는 특별용도 삼림지를 영리단체에게 임대할 것인지 결정한다.

제138조. 제염업을 위한 토지

1. 제염업에 사용하는 토지는 해당 지역의 소금생산 상한 내에서 가구 또는 개인에게 할당한다. 상한을 초과하는 토지면적은 토지임대로 변경하여야 한다.

국가는 소금생산에 관한 투자 프로젝트를 시행하는 영리단체, 해외거주 베트남인 혹은 외국인투자 기업에게 제염용지를 임대한다.

2. 생산성이 높고 고급 소금을 생산하는 지역의 토지는 보호되어야 하고, 소금생산을 위하여 우선적으로 보존되어야 한다.
3. 국가는 산업과 일상 수요를 충족하기 위하여 소금 생산 가능성이 있는 지역의 토지사용을 장려한다.

제139조. 내수면이 있는 토지

1. 국가는 수산업 및 농업을 위하여 가구 또는 개인에게 토지할당 상한 범위 내에서연못, 호수 및 습지를 할당한다.

국가는 연못·호수 및 습지를 수산업, 농업, 비농업 목적과 결합시킨 농업 생산에 관한 투자 프로젝트를 시행하는 영리 단체·가구·개인·해외거주 베트남인 혹은 외국인투자기업에게 임대한다.

2. 연못·호수·습지가 수 개의 기초 행정단위에 걸쳐 있는 경우에는 구(district)급 인민위원회가

그 사용방식을 결정한다. 연못·호수·습지가 수 개의 구(district)급 행정단위에 걸쳐 있는 경우에는 성(province)급 인민위원회가 그 사용방식을 결정한다. 연못·호수·습지가 수 개의 성(province)급 행정단위에 걸쳐 있는 경우에는 중앙정부가 그 사용방식을 결정한다.

제140조. 해수면에 인접한 해안 토지

1. 국가는 해수면에 인접한 해안토지를 영리단체·가구·개인·해외거주 베트남인 혹은 외국인투자기업에게 수산업·농업·임업·제염업 또는 비농업의 목적으로 임대한다.
2. 해수면에 인접한 해안토지의 사용은 아래에서 정한 바에 따른다.
 - a/ 권한 있는 국가기관이 승인한 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 합치할 것
 - b/ 해안토지의 퇴적 진행과 토지를 보호할 것
 - c/ 생태계, 환경 및 경관을 보호할 것
 - d/ 국가안전보장과 해상경비를 방해하지 아니할 것

제141조. 하안 및 해안충적지

1. 하안 및 해안충적지에는 하안충적지, 강의 작은 섬, 해안충적지 및 바다의 작은 섬을 포함한다.
2. 해당 토지가 소재한 기초단위 인민위원회가 하안 및 해안충적지를 관리한다. 빈번하게 확대되거나 소실되는 하안 및 해안충적지는 구(district)급 인민위원회가 관리·보호한다.
3. 국가는 하안 및 해안충적지를 농업 또는 비농업분야 제조업·영업 관련 투자 프로젝트를 시행하는 영리단체·가구·개인·해외거주 베트남인 또는 외국인투자기업에게 임대한다.
4. 이 법 시행일 이전에 국가로부터 농업 목적으로 하안 및 해안충적지를 할당받은 가구 또는 개인은 잔존 토지사용기간 동안 위 토지를 계속 사용할 수 있다. 위 기간의 만료시에도 토지를 계속 사용할 필요가 있고, 권한 있는 국가기관이 승인한 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 부합하며, 토지법에 반하지 아니하는 경우에는 국가는 위 토지를 임대할 것인지 고려한다.
5. 국가는 영리단체·가구·개인이 하안 및 해안충적지를 사용하는 투자를 장려한다.
6. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제142조. 농장운영에 사용하는 토지

1. 국가는 서비스업, 농산물 가공·판매업과 결합하여 생산성 개선, 경지규모 확대, 농업·임업·수산업·제염업 부문의 토지사용 효율성 강화를 위하여 가구 또는 개인의 농장 운영을 장려한다.
2. 농장 운영에 사용하는 토지에는, 농업·임업·수산업·제염업에 직접 종사하는 가구 또는 개인이 이 법 제129조가 정한 상한 내에서 토지사용료 부과 없이 국가로부터 할당받은 토지, 국가로

부터 임대받은 토지, 임대·양도·상속·증여를 통하여 취득한 토지, 단체와의 계약으로 취득한 토지, 가구 또는 개인이 출자한 토지를 포함한다.

3. 농장 운영을 위하여 토지를 사용하는 가구 또는 개인은 법률에 따라 토지사용목적을 변경할 수 있다.

4. 이미 승인받은 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 따라 농장을 운영하면서 아무런 분쟁 없이 토지를 사용하여 온 가구 또는 개인은 아래에서 정한 바에 따라 계속하여 토지를 사용할 수 있다.

a/ 이 법 제54조 제1항에서 정한 농업·임업·수산업·제염업에 직접 종사하는 가구 또는 개인에게 적용하는 토지 할당 상한 내에서 토지사용료 부과 없이 국가로부터 할당받은 토지의 경우, 가구 또는 개인은 이 법 제126조 제1항에 따라 토지를 계속 사용할 수 있다.

b/ 농업·임업·수산업·제염업에 직접 종사하지 아니하면서 토지사용료 부과 없이 토지를 할당받은 가구 또는 개인은 위 토지의 사용기간 만료시 토지 임대로 변경하여야 한다.

c/ 가구 또는 개인이 국가로부터 임차한 토지, 단체로부터 양도·상속·증여로 받은 토지, 다른 가구·개인으로부터 출자받은 토지는, 이 법에 따라서 계속 토지를 사용할 수 있다.

5. 비생산목적으로, 즉 토지를 점유·축재할 목적으로 농장 운영 형식을 이용하는 것은 금지된다.

제3절

비농경지

제143조. 농촌거주지

1. 농촌 거주 지역은 권한 있는 국가기관의 승인을 받은 토지사용기본계획 및 농촌거주지역발전기본계획에 따라 정하고, 농촌 거주지에는 농촌 거주 지역 내에서 주택 및 생활기반시설의 건축에 사용되는 토지와 1 토지구획 내에 속한 정원 및 연못을 포함한다.

2. 성(province)급 인민위원회는, 권한 있는 국가기관이 승인한 농촌개발기본계획 및 당해 지역의 토지재단에 기초하여, 각 가구 또는 개인이 농촌지역에서 주택을 건축하는데 필요로 하는 토지 할당의 상한을 정하고, 해당 지역의 관습과 여건에 따라 거주용 필지의 분할에 필요한 최소 면적을 정한다.

3. 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 포함되는 농촌지역에서의 거주지 할당은 공공시설 및 공공비영리 시설에 관한 기본계획과 조화시키되, 생산활동과 국민의 삶의 편의를 증진하고 환경위생 및 농촌 현대화를 확보하는 것이어야 한다.

4. 국가는 거주지역이 농경지로 확대되는 것을 억제하고 기존 거주지역 내 토지를 최대한 활용하는 방법으로 농촌 주민들이 주거 공간을 가질 수 있는 생활 조건을 창출하는 정책을 실시한다.

제144조. 도시거주지

1. 도시 거주 지역은 권한 있는 국가기관의 승인을 받은 토지사용기본계획 및 도시건축기본계획에 따라 정하고, 도시 거주지는 도시 거주 지역 내에서 주택 및 생활기반시설의 건축에 사용되는 토지와 1 토지구획 내에 속한 정원 및 연못을 포함한다.

2. 도시 거주지 할당은 공공시설 및 비영리시설 건축용지와 조화되어야 하되, 환경위생 및 현대적인 도심 경관을 확보하여야 한다.

3. 국가는 도시에서 주택 건축을 위한 토지사용기본계획을 개발하고, 도시 주민들이 주거 공간을 가질 수 있는 생활조건을 창출하는 정책을 실시한다.

4. 성(province)급 인민위원회는 토지사용기본계획, 도시건축기본계획 및 해당 지역의 토지 재단을 토대로, 각 가구·개인이 주택 건축 투자 프로젝트를 통하여 토지를 할당받기에 적합하지 아니한 경우 자기 소유 주택을 건축할 수 있도록 거주지 할당의 상한을 정하되, 거주용 필지의 분할에 필요한 최소 면적을 정한다.

5. 거주지에서 생산·영업시설 건축용지로 토지사용목적은 변경하는 것은, 권한 있는 국가기관이 승인한 토지사용기본계획, 토지사용계획, 도시건축기본계획 외에도 공공질서 및 안전, 도시환경보호에 관한 규칙과도 합치하여야 한다.

제145조. 아파트를 건축하기 위한 토지

1. 아파트를 건축하기 위한 토지에는, 권한 있는 국가기관이 승인한 건축기본계획에 따라서 아파트 자체와 아파트 거주민의 생활에 직접 연계되는 시설, 공용 시설의 건축을 위한 토지를 포함한다.

2. 아파트 건축을 위한 토지사용기본계획은 공공시설 및 환경보호에 관한 기본계획과도 조화되어야 한다.

3. 정부는 아파트 건축을 목적으로 한 토지사용에 관한 사항을 구체적으로 정한다.

제146조. 도시지역과 농촌거주지역의 개선 및 발전을 위하여 사용하는 토지

1. 도시의 개선·개발에 사용하는 토지에는, 현존하는 도심의 개선에 사용하는 토지와 도시영역 확대가 계획되어 있는 토지 및 신도시로 개발 중인 지역을 포함한다.

농촌거주지의 개선과 개발에 사용하는 토지에는, 현존 거주 지역의 개선에 사용하는 토지와 공공목적의 농경지 재단에 속하는 토지 및 현존 거주지역의 확대가 계획되어 있는 토지를 포함한다.

2. 도시 지역과 농촌 거주 지역의 개선·개발에 사용하는 토지는, 권한 있는 국가기관이 승인한 토지사용기본계획·토지사용계획·도시건축기본계획 외에도 공공질서·안전 및 도시환경보호에 관한 규칙과도 합치하여야 한다.

3. 성(province)급 인민위원회는 신도시 또는 농촌 거주 지역을 개선·개발하기 위하여 법률에 따라 프로젝트를 개발하고, 이를 영리단체·해외거주 베트남인 또는 외국인투자기업에게 할당하는 것을 총괄한다. 위 프로젝트에 사용하는 토지는 해당 지역 전체에 관한 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 따라 적절히 할당하되 기반시설 건축 부지, 거주지, 공공 및 비영리시설 부지, 무역·서비스업 용지 및 비농업생산시설 건축 부지를 포함한다.

기술기반시설과 도시·농촌 거주 지역의 개발·개선에 관한 프로젝트를 시행할 때에는 국가는 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 따라서 기반시설 건축 부지와 인근 지역의 토지를 선제적으로 회수하여야 한다.

4. 주민공동체가 주민의 공여 또는 국가의 지원을 받아 이를 기초로 공공 목적에 필요한 시설을 개발·개선하는 경우, 토지사용권의 자발적 공여·보상·지원에 관하여 주민공동체와 토지사용자 사이에 합의가 있어야 한다.

제147조. 사무실 및 비영리시설의 건축에 사용하는 토지

1. 사무실 건축에 사용하는 토지에는, 국가기관·정치단체·사회정치단체의 사무실을 건축하는데 사용하는 토지를 포함한다.

2. 비영리시설 건축에 사용하는 토지에는, 경제·문화·사회·건강·교육과 훈련·신체단련과 스포츠·과학기술·환경 및 외교 영역에서 사용하는 비영리시설과 기타 비영리시설을 건축하는데 사용하는 토지를 포함한다.

3. 제1항, 제2항에서 정한 토지의 사용은 권한 있는 국가기관이 승인한 토지사용기본계획, 토지사용계획, 도시건축기본계획 및 농촌거주지역개발기본계획과 합치하여야 한다.

4. 토지를 할당받거나 임대받은 기관·단체의 장은 그 토지를 보존하고, 토지사용목적에 적합하게 사용하여야 한다. 토지를 다른 목적으로 사용하는 사무실 및 비영리시설을 건축하는데 이용하는 것은 금지된다.

5. 국가는 문화·건강·교육과 훈련·신체단련과 스포츠·과학기술 및 환경의 개발 목적으로 토지를 사용하는 것을 장려한다.

제148조. 국방 또는 안보 목적으로 사용하는 토지

1. 국방 또는 안보 목적으로 사용하는 토지에는, 이 법 제61조에서 정한 경우에 사용하는 토지를 포함한다.

2. 성(province)급 인민위원회는 해당 지역에서 국방 또는 안보 목적으로 사용하는 토지에 관한 국가업무를 수행한다.

국방부와公安부는 사회경제 개발 요구와 국방·안보능력 강화 요구를 충족시키기 위하여 성(province)급 인민위원회가 국방·안보에 관련된 토지사용기본계획 및 토지사용계획을 세우는데 협력하고 조정한다. 구체적으로는 국방·안보 목적으로 사용하는 토지의 경계선을 점검·정비하고, 국방·안보 목적으로 사용하는 토지 중 더 이상 필요로 하지 않는 토지 또는 부적절하게 사용되는 토지의 면적과 위치를 정하여 해당 지역의 관리·사용권을 이양한다.

3. 국방·안보 목적으로 계획되었으나 아직 그 목적으로 사용하지 아니하는 토지가 있는 경우, 현재 그 토지를 사용하는 자는 권한 있는 국가기관이 토지를 회수하기로 결정할 때까지 계속 위 토지를 사용할 수 있다. 그러나 그 토지의 자연 지형에 변형을 초래하는 행위는 금지된다.

4. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제149조. 산업단지, 수출가공지대, 복합산업단지 및 무역지구

1. 산업단지, 수출가공지대, 복합산업단지 또는 무역지구는 권한 있는 국가기관이 승인한 토지사용기본계획 및 토지사용계획, 상세화된 건축기본계획과 합치하여야 한다.

산업단지 또는 수출가공지대를 계획하고 건설하는 것과 동시에 산업단지 또는 수출가공지대 외곽에서 산업단지 또는 수출가공지대에서 근무하는 근로자에게 생활 서비스를 제공할 수 있는 거주지역과 공공시설이 계획되고 건설되어야 한다.

2. 국가는, 산업단지·복합산업단지 및 수출가공지대의 기반시설을 건설하고 상업적으로 운영하는 데 투자하는 영리단체, 해외거주 베트남인 또는 외국인투자기업에게 토지를 임대한다. 매년 임대료를 지급하고 임차하는 토지의 경우, 임차인은 해당 토지를 매년 전대료를 지급받고 전대할 수 있다. 전체 임대료를 일시불로 선급하고 임차한 토지의 경우, 임차인은 전체 전대료를 일시불로 선급받거나 매년 전대료를 지급받는 방식으로 해당 토지를 전대할 수 있다.

투자자는 산업단지, 복합산업단지 또는 수출가공지대에서 통상적으로 이용하는 기반시설을 건설하는데 사용하는 토지에 관하여 임대료지급을 면제받을 수 있다.

3. 산업단지·복합산업단지 또는 수출가공지대 내에서 제조업·상업에 투자하는 영리단체·가구·개인·해외거주 베트남인 및 외국인투자기업은, 기반시설의 건설 및 상업적 운영에 투자한 다른 영리단체·해외거주 베트남인 또는 외국인투자기업으로부터 기반시설과 함께 토지를 전차할 수 있으며, 아래와 같은 권리와 의무를 가진다.

a/ 전체 임대료를 일시불로 선급하고 토지를 전차한 경우, 이 법 제174조에 정한 권리와 의무를 가진다.

b/ 매년 전대료를 지급하고 토지를 전차한 경우, 이 법 제175조에 정한 권리와 의무를 가진다.

4. 산업단지·복합산업단지 또는 수출가공지대의 토지사용자는 이미 결정되어 있는 토지사용목적으로 토지를 사용하고, 토지사용권과 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권에 대한 권리증서를 발급받으며, 이 법에서 정한 권리와 의무를 가진다.

5. 영리단체·가구·개인 또는 해외거주 베트남인이 산업단지·복합산업단지 또는 수출가공지대에서 제조업·영업에 투자하여 국가로부터 토지를 할당받거나, 이 법 시행일 이전에 산업단지·복합산업단지·수출가공지대의 기반시설을 건설하고 상업적으로 운영하는데 투자하였던 다른 영리단체 또는 해외거주 베트남인으로부터 기반시설과 함께 토지사용권을 인수한 경우에는, 기존 임대차 관계를 변경할 필요 없이 남아 있는 프로젝트 기간 동안 그 토지를 계속 사용할 수 있다. 프로젝트 기간이 만료되는 때에도 토지를 계속 사용하려는 수요가 있는 경우 국가는 이 법에 따라 토지를 임대할 것인지 검토한다.

6. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제150조. 첨단기술산업지대에서의 토지사용

1. 정부 수상의 결정에 따라 건립되는 첨단기술산업지대에서 사용하는 토지는 첨단기술산업 상품의 생산 및 거래, 연구, 첨단기술산업 기술의 개발 및 응용, 첨단기술산업 기술인력 훈련 등 다양한 토지사용체계를 가진 다양한 범주의 토지를 포함한다.

첨단기술산업지대를 계획하고 건설하는 것과 동시에 첨단기술산업지대 외곽에서 첨단기술산업지대에서 근무하는 전문가와 근로자에게 생활 서비스를 제공할 수 있는 거주지역과 공공시설이 계획되고 건설되어야 한다.

2. 첨단기술산업지대 관리위원회는 성(province)급 인민위원회로부터 첨단기술산업지대 내 토지를 할당받는다. 위원회는 이 법에 따라 첨단기술산업지대 내에서 토지를 사용하는 단체, 개인, 해외거주 베트남인 또는 외국인투자기업에게 토지를 임대할 수 있다.

3. 첨단기술산업지대 관리위원회는 첨단기술산업지대의 상세한 건설계획을 작성하고 해당 토지가 위치하여 있는 지역의 성(province)급 인민위원회에 제출하여 승인을 받는다.

성(province)급 인민위원회는 이미 승인된 토지사용기본계획에 따라 첨단기술산업지대 관리위원회에 토지를 할당하여 그로 하여금 첨단기술산업지대의 건설 및 개발을 총괄하게 한다.

4. 관리위원회로부터 첨단기술산업지대 내 토지를 임차한 토지사용자는 이 법에 따라 국가로부터 토지를 임차한 경우와 동일한 권리와 의무를 가진다.

5. 첨단기술산업지대 또는 그 기반시설을 개발하는 기업은 관리위원회로부터 토지를 임차할 수 있다. 첨단기술산업지대 토지를 수요하는 자는 위 기업으로부터 토지를 전차할 수 있다.

6. 첨단기술산업지대 토지사용자는 토지 임대차 계약에서 정한 토지사용목적에 따라 사용하고, 토지사용권과 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권에 관한 권리증서를 발급받으며, 이 법에 따른 권

리와 의무를 가진다.

첨단기술산업지대에서 토지사용권을 양도하는 경우, 양수인은 이미 결정된 토지사용목적에 따라 토지를 계속 사용한다.

7. 국가는 단체, 해외거주 베트남인 및 외국인투자기업으로 하여금 첨단기술산업지대에서 기반시설을 건설하고 상업적으로 운영하는데 투자하도록 장려하고, 단체·개인·해외거주 베트남인 및 외국인투자기업이 과학기술 개발 목적으로 토지를 사용하도록 장려한다.

8. 첨단기술산업지대에서 임대료 결정 및 계산은 이 법에 따라야 한다.

제151조. 경제특구로 사용하는 토지

1. 경제특구로 사용하는 토지에는, 정부 수상의 결정에 따라 설치하는 경제특구 또는 접경형태-경제특구를 건설하는데 사용되는 토지를 포함한다. 경제특구에는 기능지역, 비관세지역, 보세지역, 수출가공지대, 산업단지, 휴양지역, 관광지역, 도심지역, 거주지역, 행정지역 및 투자자에게 특히 우호적인 투자·영업환경을 조성하기 위하여 각 경제특구의 특성에 부합하는 기타 기능지역을 포함한다.

경제특구의 건설 및 운영은 국가전체적인 경제특구 시스템에 관한 기본계획에 부합하여야 한다.

2. 성(province)급 인민위원회는 경제특구 관리위원회에 토지를 할당하여 그로 하여금 상세화된 경제특구건설 기본계획에 포함되어 승인된 토지사용계획에 따라 경제특구의 건설을 총괄하게 한다.

3. 경제특구 관리위원회는 권한 있는 국가기관이 할당하였다가 회수한 토지를 재할당하거나 임대하기 전에 위 토지의 보상과 지상물철거작업을 수행한다. 관리위원회는 이 법 제54조, 제55조, 제56조에 따라 경제특구의 기능지역으로 토지를 사용할 필요가 있는 토지사용자에게 토지사용료를 부과하거나 부과하지 아니하고 토지를 재할당하거나 토지를 임대할 수 있다.

경제특구에서 제조업·영업을 위한 토지사용기간은 70년을 초과할 수 없다.

4. 경제특구에서 토지를 사용하는 자는 주택 및 기반시설을 건설하고 거래하는데 투자하고, 제조업·영업 및 서비스업을 할 수 있으며, 아래의 권리와 의무를 가진다.

a/ 경제특구에서 관리위원회로부터 토지를 재할당받는 경우, 토지사용자는 이 법에 따라 국가로부터 토지를 할당받은 것과 동일한 권리와 의무를 가진다.

b/ 경제특구에서 관리위원회로부터 토지를 임대받는 경우, 토지사용자는 이 법에 따라 국가로부터 토지를 임대받은 것과 동일한 권리와 의무를 가진다.

5. 국가는 경제특구에서 기반시설을 건설하고 상업적으로 운영하는 것에 대한 투자와 경제발전을 위한 토지사용을 장려한다.

6. 경제특구에서 토지사용자의 토지사용체계와 권리 및 의무는 이 법에서 정한 토지의 유형에 따른다.

7. 이 법 시행일 이전에 국가로부터 토지를 할당받았거나 다른 영리단체 혹은 해외거주 베트남인으로부터 토지사용권을 인수하여 경제특구에서 제조업·영업에 투자하는 영리단체, 가구, 개인 혹은 해외거주 베트남인은 임대차관계를 변경할 필요 없이 남아 있는 프로젝트 기간 동안 계속하여 토지를 사용할 수 있다. 프로젝트의 기간이 만료되는 시점에도 계속 토지사용 수요가 있는 경우, 관리위원회는 이 법에 따라 그들에게 토지를 임대할 것을 검토한다.

8. 정부는 본조의 내용을 구체적으로 정한다.

제152조. 광업활동에 사용하는 토지

1. 광업 활동에 사용하는 토지에는 광물탐사·채굴 및 가공에 사용하는 토지, 광업 활동에 필요한 보조시설 부지 및 안전지대에 쓰이는 토지를 포함한다.

2. 광물탐사·채굴에 사용하는 토지는 국가가 광물탐사·채굴에 관한 프로젝트 시행을 허가받은 단체·개인·해외거주 베트남인 혹은 외국인투자기업에게 임대한다.

광물가공 시설의 부지로 사용하는 토지는, 이 법 제153조에서 정한 무역·서비스업 또는 비농업 생산 시설에 쓰이는 토지와 토지사용체계가 동일한 제조업·영업 목적으로 사용하는 비농경지의 유형으로 분류된다.

3. 광업 활동을 위한 토지사용은 반드시 아래 규정을 준수하여야 한다.

a/ 정부규정에 따라 권한 있는 국가기관이 발급한 광업 활동에 필요한 허가서, 광물탐사·채굴을 위한 토지 임대 결정서 또는 광물가공 시설의 부지로서 토지 임대 결정서를 받았을 것

b/ 환경보호를 위한 조치, 폐기물 처리 및 주변 지역 혹은 같은 지역 내의 다른 토지사용자에게 손해를 가하지 않도록 하는 다른 조치를 취할 것

c/ 토지사용이 광물탐사·채굴공정과 일치할 것. 토지사용자는 광물탐사·채굴공정의 진행에 따라, 또한 토지임대차 계약에서 정한 지표면의 상태대로 토지를 반환한다.

d/ 광물탐사·채굴에 지표면을 사용할 필요가 없는 경우 또는 부지사용에 영향을 미치지 아니하는 경우에는 지표면을 임대할 필요가 없다.

제153조. 무역·서비스업, 비농업 생산시설에 사용하는 토지

1. 무역·서비스업에 사용하는 토지에는 무역·서비스 시설 및 무역·서비스에 필요한 기타 시설의 건축에 사용되는 토지를 포함한다.

비농업 생산시설로 사용되는 토지에는 산업단지, 복합산업단지 또는 수출가공지대 밖에 위치하여 비

농업 생산시설의 건축에 사용되는 부지를 포함한다.

2. 무역·서비스 및 비농업 생산시설에 필요한 토지의 사용은 권한 있는 국가기관이 승인한 토지 사용기본계획·토지사용계획·도시건축기본계획 및 농촌거주지역개발기본계획과 합치하여야 하며, 환경보호에 관한 법령과도 합치하여야 한다.

3. 영리단체·가구 또는 개인은 무역·서비스또는 비농업 생산시설을 위한 용도로 토지를 사용할 수 있으며, 이 경우 국가로부터 임차하거나 다른 영리단체·가구·개인·해외거주 베트남인으로부터 토지사용권을 취득하거나, 임대·전대받거나, 토지사용권을 출자받거나 또는 외국인투자기업으로부터 기반시설과 토지를 함께 전대받는 방법으로 토지를 확보한다.

해외거주 베트남인은 무역·서비스 혹은 비농업 생산시설을 위한 목적으로 토지를 사용할 수 있으며, 이 경우 국가로부터 토지를 임차하거나, 다른 영리단체·가구·개인·다른 해외거주 베트남인으로부터 임차·전차하거나, 외국인투자기업으로부터 기반시설과 토지를 함께 전차하는 방법으로 토지를 확보한다. 이 법 제186조 제1항에서 정한 해외거주 베트남인은 무역·서비스 혹은 비농업 생산시설로 사용할 목적으로 토지사용권을 상속 혹은 증여받는 방법으로도 토지를 확보할 수 있다.

외국인투자기업은 무역·서비스 혹은 비농업 생산시설로 사용할 목적으로 토지를 사용할 수 있다. 이 경우 국가로부터 토지를 임차하거나, 영리단체·해외거주 베트남인으로부터 토지를 임차·전차하거나, 다른 외국인투자기업으로부터 기반시설과 함께 전차하는 방법으로 토지를 확보한다.

제154조. 건설자재 및 도기제품을 생산하는데 사용하는 토지

1. 건설자재 및 도기제품을 생산하는데 사용하는 토지에는, 원료 채취에 필요한 내수면과 인접한 토지, 건설자재 및 도기제품을 생산·가공하는 시설부지에 사용되는 토지를 포함한다.

벽돌, 타일 기타 도기제품을 생산하는데 필요한 원료를 채취하는 것은 경사지, 미경작 언덕, 황무지, 준설할 필요가 있는 하천·연못·호수의 바닥, 농경지로 이용되지 아니하는 하천 배후지, 더 이상 사용하지 아니하는 제방토지, 지력회복 중인 논을 이용하여야 한다.

2. 원료 채취에 이용되는 내수면 인접지는 국가가 건설자재 및 도기제품을 생산하는데 필요한 원료 채취를 허가받은 가구, 개인, 위 원료채취에 관한 투자 프로젝트의 시행 허가를 받은 영리단체, 해외거주 베트남인 혹은 외국인투자기업에게 임대한다.

건설자재 및 도기제품 생산에 이용되는 부지는 이 법 제153조에서 정한 무역·서비스 혹은 비농업 생산시설과 동일한 토지사용체제를 가진 제조업·영업 목적의 비농경지의 유형으로 분류된다.

3. 건설자재 및 도기제품 생산 목적으로 토지를 사용하는 것은 아래에서 정하는 바에 따라야 한다.

a/ 권한 있는 국가기관이 발급한 원료채취, 건설자재·도기제품의 가공 및 생산 목적으로 토지를 임대하기로 하는 결정서를 소지할 것

b/ 생산활동·생활에 대한 손해발생을 예방하고, 환경·상하수도 내지 교통에 부정적 영향을 미치는 것을 방지하는데 필요한 조치를 취할 것

c/ 토지사용자는 원료채취 공정의 진행에 따라, 또한 토지임대차 계약에서 정한 지표면의 상태대로 토지를 반환한다.

4. 벽돌, 타일 내지 도기제품 생산 원료를 채취하는데 아래 유형의 토지를 사용하는 것은 금지된다.

a/ 성(province)급 인민위원회의 보호 아래에 있는 역사·문화 유적지 혹은 명승지

b/ 건축 설비의 안전지대 내에 속한 토지

5. 벽돌·타일 혹은 도기제품의 생산 원료를 채취하기 위하여 토지를 사용하는 과정에서 토지사용자는 토지를 목적에 맞게 경제적으로 최대한 활용하기 위하여 적절한 기술적 조치를 적용하고, 생산활동·인접지사용자의 생활을 침해하고 환경에 역효과를 가져오는 것을 회피하는데 필요한 조치를 취한다.

제155조.공공 목적으로 또는 건설후양도(BT) 및 건설및운영후양도(BOT) 프로젝트의 시행 목적으로 사용하는 토지

1. 공공 목적으로 토지를 사용하는 것은 권한 있는 국가기관이 승인한 토지사용기본계획·토지사용계획·도시건축기본계획 및 농촌거주지역개발기본계획과 합치하여야 한다.

2. 상세화된 건축 기본계획에서는 공공 목적으로 사용하는 토지에 관하여, 비상업적 목적과 관련된 공공 목적으로 이용되는 기능지역과 상업적 목적과 관련된 공공 목적으로 이용되는 기능지역을 명확히 구분하여 정하여야 한다.

비상업 목적의 기능지역으로 사용하는 토지는 이 법 제54조에 따라 토지사용료 부과 없이 국가로부터 할당받는다. 상업적 목적의 기능지역으로 사용하는 토지는 이 법 제56조에 따라 국가로부터 임차한다.

3. 국가는, 건설후양도(BT) 형식의 프로젝트를 시행하기 위하여 투자자에게 토지를 할당하고, 건설 및운영후양도(BOT) 형식의 프로젝트 및 투자법에서 정한 기타 형식의 프로젝트를 시행하는 투자자에게 토지를 할당하거나 임대한다.

4. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제156조. 민간공항으로사용하는토지

1. 민간항공사가 공항으로 사용하는 토지에는 아래의 토지를 포함한다.

a/ 공항에서 상시 운영하는 국가기관 사무소의 설치에 사용하는 토지

b/ 공항의 기반시설 건축에 사용하는 토지로서, 활주로·활주로진입로·항공기 운항시설·공항보

안 및 긴급구호시설·올타리·측면도로·내부도로 및 공항의 기타 보조시설을 건축하는데 사용하는 부지

c/ 공항에서 항공기 운항서비스 시설 건축에 사용하는 부지

d/ 비운항 서비스 시설 건축에 사용하는 부지

2. 공항 당국은 권한 있는 국가기관으로부터 승인받은 공항에 관한 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 따라서 성(province)급 인민위원회로부터 토지를 할당받는다. 토지사용권과 주택 및 기타 공항에서 민간항공사의 운영에 사용하는 토지부착자산의 소유권에 관한 권리증서는 공항 당국에게 발급한다.

3. 민간항공사를 관리하는 국가기관이 승인한 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 기초하여, 공항 당국은 아래 정한 바에 따라 토지사용료 부과 없이 토지를 할당하거나 토지를 임대한다.

a/ 제1항 제a호, 제b호에서 정한 토지에 관하여는 토지사용료 부과 없이 토지를 할당한다.

b/ 제1항 제c호, 제d호에서 정한 토지에 관하여는 매년 임대료를 지급받고 토지를 임대한다. 임대료의 계산 및 수금은 이 법에 따라야 한다.

4. 공항에 있는 토지를 사용하는 단체 및 개인은 아래의 권리와 의무를 가진다.

a/ 적정한 목적으로 토지를 사용하고, 토지사용권을 교환·양도·증여·임대·담보제공 또는 출자하지 아니한다.

b/ 임차지에 부착된 자신이 소유하는 자산은 매도·임대·출자, 베트남에서 사업허가를 받은 신용기관에 담보로 제공할 수 있다.

5. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제157조. 안전지대를 가진 공공시설 건설에 사용하는 토지

1. 안전지대를 가진 공공시설 건설에 사용하는 토지에는, 교통·관개시설·제방·상하수도·폐기물처리·전기송신·석유 및 가스 파이프라인·통신시스템 건설에 사용하는 토지 및 위 시스템의 안전지대에 속하는 토지를 포함한다.

2. 안전지대를 가진 공공시설 설치 목적으로 토지를 사용하는 경우 토지를 절약하기 위하여 동일 지역에서 다양한 시설을 결합하여, 지상 및 지하공간을 모두 사용하여야 하며, 시설 안전보호에 관한 관련된 전문적인 법률을 준수하여야 한다.

3. 안전지대 내 토지사용자로 적법하게 인정받은 자는 이미 결정된 토지사용목적으로 계속하여 토지를 사용할 수 있으며, 시설 안전보호 업무를 방해하여서는 아니된다.

해당 토지의 사용이 시설안전보호 업무에 방해가 되는 경우, 시설소유자와 토지사용자는 문제해결 조치를 위하여야 한다. 위 문제해결이 되지 아니하는 경우, 국가는 법률에 따라 토지를 회수하고

보상을 실시한다.

4. 안전지대를 가진 시설을 직접 관리하는 기관 또는 단체는 안전지대의 경계표에 관한 정보를 공고하여야 한다. 시설의 안전지대가 불법적으로 침탈되거나 사용되는 경우, 위 기관 혹은 단체는 안전지대가 소재하는 지역의 기초단위 인민위원회에 신속하게 이를 보고하고 위 인민위원회의 조치를 요청하여야 한다.

5. 안전지대를 가진 시설이 소재한 지역의 각급 인민위원회는 시설 안전보호에 관한 법률 및 정부 규정의 내용을 전파하고, 안전지대 내 토지사용에 필요한 경계표를 공고하는데 위 시설을 직접 관리하는 기관 혹은 단체와 협조하며, 안전지대에 대한 불법점유, 침탈 내지 사용 문제를 신속하게 처리하여야 한다.

6. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제158조. 역사·문화 유적지와 명승지

1. 성(province)급 인민위원회의 보호 아래 등급이 매겨진 역사·문화 유적지와 명승지는 아래에 정한 바에 따라 엄격히 관리하여야 한다.

a/ 역사·문화 유적지와 명승지를 직접 관리하는 단체, 가구, 개인 및 주민공동체는 문화 유산에 관한 법률에 따라 해당 토지의 사용에 관하여 주된 책임을 진다.

b/ 기초 단위 인민위원회는 본항 제a호에서 정하지 아니한 역사·문화 유적지와 명승지의 관리에 관하여 주된 책임을 진다.

c/ 역사·문화 유적지와 명승지가 침탈당하거나 위법·부당한 목적으로 사용되는 경우에는, 해당 지역의 기초단위 인민위원회의 위원장은 이를 적발·예방하고 위법한 활동을 신속하게 처리한다.

2. 역사·문화 유적지를 다른 목적으로 사용할 필요가 있는 특별한 경우, 토지사용목적의 변경은 권한 있는 국가기관이 승인한 토지사용기본계획 및 토지사용계획과 일치하여야 하고, 역사·문화 유적지와 명승지의 등급을 매길 권한이 있는 국가기관의 서면 승인을 받아야 한다.

제159조. 종교단체가 사용하는 토지

1. 종교 단체가 사용하는 토지에는, 탑·예배당·소예배당·성소·수도원·종교학교·종교단체의 본부 및 기타 국가가 운영을 허가한 종교시설에 필요한 토지가 포함된다.

2. 성(province)급 인민위원회는 종교에 관한 국가정책·권한 있는 국가기관이 승인한 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 기초하여, 종교단체에 할당할 토지 면적을 결정하여야 한다.

제160조. 신앙활동에 사용하는 토지

1. 신앙활동을 위하여 사용하는 토지에는 공동숙소, 사원, 성지, 암자, 사당으로 이용되는 토지가

포함된다.

2. 신앙활동을 위한 토지사용은 권한 있는 국가기관이 승인한 토지사용기본계획 및 토지사용계획, 도시건축기본계획, 농촌거주지역 개발에 관한 기본계획에 합치하여야 한다.
3. 주민공동체의 공동숙소, 사원, 성지, 암자, 사당을 증축하는 것은 권한 있는 국가기관의 허가를 받아야 한다.

제161조. 지하 시설 건설에 사용하는 토지

1. 지하 시설을 건설하기 위한 토지의 사용은 권한 있는 국가기관이 승인한 지하시설건설에관한기본계획, 토지사용계획 및 기타 관련 기본계획에 합치하여야 한다.
2. 성(province)급 인민위원회는 정부 규정에 따라서 지하시설을 건설하기 위한 토지 할당 또는 토지 임대에 관한 사항을 결정한다.

제162조.공동묘지 또는 분묘지로 사용하는 토지

1. 공동묘지 또는 분묘지로 사용하는 토지는 토지사용계획과 합치하고 거주지역으로부터 멀리 위치하되, 시신을 매장하고 방문하는데 편리한 지역에 집중적으로 개발하며, 위생시설과 환경상 요청을 충족하고 경제적으로 사용되어야 한다.
2. 성(province)급 인민위원회는 토지의 상한과 공동묘지 내에 분묘, 동상, 기념물, 기념비석을 설치하는 관리체계를 정하여 토지를 경제적으로 사용한다. 정부는 토지사용 없는 시신안장을 장려하는 정책을 채택한다.
3. 권한 있는 국가기관이 승인한 토지사용기본계획과 토지사용계획에 합치하지 아니하는 공동묘지 내지 분묘를 설치하는 것은 금지된다.

제163조. 하천, 운하, 샘 또는 특별용도수면이 있는 토지

1. 하천·운하·샘 또는 특별용도수면이 있는 토지는 이미 결정된 주된 사용목적에 기초하여 아래에 정한 바에 따라 사용하고 관리하여야 한다.
 - a/ 국가는 특별용도수면이 있는 토지를 비농업 목적으로 사용·개발하는 것과 결합하여 관리하는 단체나, 수산양식 및 수산자원의 개발과 결합하여 비농업 목적으로 사용하려는 단체에게 할당한다.
 - b/ 국가는 매년 임대료를 지급받고 하천·운하 또는 샘이 있는 토지를 수산양식업을 하려는 영리단체·가구 또는 개인에게 임대한다.
 - c/ 국가는 매년 임대료를 지급받고 하천·운하 또는 샘이 있는 토지를 수산양식에 관한 투자 프로젝트를 시행하려는 해외거주 베트남인 또는 외국인투자기업에게 임대한다.
2. 하천·운하·샘 또는 특별용도수면이 있는 토지의 개발·이용은 이미 결정된 주된 토지사용목

적에 영향을 미쳐서는 아니된다. 또한 관련 분야 내지 영역에 관한 기술적 규정 및 환경·경관 보호에 관한 규정에도 합치하여야 하며, 물의 자연적인 흐름과 수상 교통을 방해하여서는 아니된다.

제4절

미사용토지

제164조. 미사용토지의 관리

1. 기초 단위 인민위원회는 해당 지역 내에 있는 미사용토지를 관리하고, 보호하며, 지적공부에 등록한다.
2. 성(province)급 인민위원회는 아직 사람이 거주하지 않는 섬의 미사용토지를 관리한다.
3. 미사용토지의 관리는 정부의 규정에 따른다.

제165조. 미사용토지의 사용

1. 각급 인민위원회는 권한 있는 국가기관이 승인한 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 기초하여 미사용토지를 사용할 수 있도록 투자, 개간, 개선 계획을 수립한다.
2. 국가는 권한 있는 국가기관이 승인한 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 따라 미사용토지를 사용하고자 하는 단체, 가구 및 개인의 투자를 장려한다.
3. 농업용으로 계획된 토지의 경우, 해당 지역에서 농업, 임업, 수산업, 제염업에 직접 종사하되 아직 토지를 할당받은 바 없거나 생산용지가 부족한 개인 내지 가구에게 우선적으로 할당된다.

제11장

토지사용자의 권리와 의무

제1절

일반규정

제166조. 토지사용자의 일반적인 권리

1. 토지사용권 증서, 주택 기타 토지부착자산의 소유권증서를 발급받을 권리

2. 토지에 노동력과 자본을 투자한 결과를 향유할 권리
3. 농경지를 보호·개선할 목적으로 국가가 건축한 시설에서 나오는 이익을 누릴 권리
4. 농경지의 개선과 비옥화를 위하여 국가의 지원과 보조를 받을 권리
5. 토지에 대한 자신의 권리와 이익을 타인이 침해하는 것으로부터 국가의 보호를 받을 권리
6. 국가가 이 법에 따라 토지를 회수하는 경우 보상받을 권리
7. 자신의 토지사용권을 침해하거나 기타 토지법을 위반하는 행위에 관하여 행정불복, 행정고발하거나 소제기할 수 있는 권리

제167조. 토지사용권을 교환, 양도, 임대, 전대, 상속, 증여, 담보제공, 출자할 수 있는 권리

1. 토지사용자는 이 법에 따라 토지사용권을 교환, 양도, 임대, 전대, 상속, 증여, 담보제공, 출자할 수 있다.

2. 토지사용권을 공유하는 토지사용자의 단체는 아래와 같이 권리와 의무를 가진다.

a/ 가구 및 개인을 포함하는 토지사용자의 단체는 이 법에 따라 가구 및 개인과 동일한 권리 및 의무를 가진다. 회원 중 하나라도 영리단체가 있는 경우 토지사용권 공유 단체는 이 법에 따라 영리단체와 동일한 권리 및 의무를 가진다.

b/ 각 회원의 지분에 따라 나눌 수 있는 토지사용권을 공유하는 토지사용자 단체의 경우, 회원 전원이 지분에 따라 토지사용권을 행사하고자 한다면, 회원들은 법에 정한 절차에 따라 공유 필지를 각자 사용하는 서로 다른 필지로 분할하고 토지사용권증서, 주택 기타 토지부착자산의 소유권증서를 신청한다. 위 경우 각 회원은 이 법에 따라 토지사용자로서 권리와 의무를 가진다.

토지사용자 단체의 토지사용권이 지분에 따라 나눌 수 없는 경우, 해당 단체는 단체의 권리를 행사하고 의무를 이행할 대표자를 지명한다.

3. 토지사용자의 권리행사에 관한 서류 및 계약서의 공증과 인 증은 아래에 따른다.

a/ 토지사용권의 양도, 증여, 담보제공 내지 출자, 토지 및 토지부착자산의 사용권에 관한 계약은 본 항 제b호에 정한 부동산 기업의 경우를 제외하고는 공증이나 인 증을 받아야 한다.

b/ 일방 당사자 또는 당사자 전원이 기업체 내지 부동산 기업체에 해당하는 계약으로서 토지사용권 또는 토지 및 토지부착자산 사용권의 임대·전대계약, 농경지사용권의 교환계약, 토지사용권 또는 토지 및 토지부착자산 사용권의 양도계약은 당사자의 요구에 따라 공증이나 인 증을 받아야 한다.

c/ 토지사용권 내지 토지 및 토지부착자산의 사용권 상속에 관한 서류는 민법에 따라 공증이나 인 증을 받아야 한다.

d/ 공증은 공증기관에서 수행하고, 인증은 기초 단위 인민위원회에서 수행한다.

제168조. 토지사용자의 권리행사 시기

1. 토지사용자는 권리증서를 수령한 때부터 토지사용권을 양도, 임대, 전대, 증여, 담보제공하고 출자할 수 있다. 농경지사용권을 교환하고자 하는 토지사용자는 토지 할당 또는 토지 임대 결정문을 수령한 때부터 교환할 수 있다. 토지사용권을 상속한 자는 권리증서를 수령한 때 또는 발급받을 수 있는 자격을 갖춘 때부터 위 권리를 행사할 수 있다.

자신의 재정상 금전지급의무 이행을 연기받는 등 여전히 의무를 부담하고 있는 토지사용자는 모든 의무이행을 완료한 다음에야 권리를 행사할 수 있다.

2. 판매 또는 임대 목적으로 주택을 건축하는 투자 프로젝트에 속한 토지사용권의 양도, 양도·임대 목적으로 기반시설을 건설하는 투자 프로젝트와 함께 그에 속한 토지사용권을 양도하는 것은 오로지 이 법 제194조에 정한 모든 요건을 충족하고 권리증서를 수령한 때에만 허용된다.

제169조. 토지사용권의 취득

1. 토지사용권의 취득은 아래에 정한 바에 따른다.

a/ 가구 및 개인은 이 법 제179조 제1항 제b호에서 정한 바에 따라 토지사용권을 교환함으로써 농경지사용권을 취득할 수 있다.

b/ 영리단체, 가구 및 개인은 이 법 제191조에 정한 경우 외에는 토지사용권의 양수를 통하여 토지사용권을 취득할 수 있다. 해외거주 베트남인은 산업단지, 복합산업단지, 수출가공지대, 첨단기술산업지대 또는 경제특구 내의 토지사용권 양수를 통하여 토지사용권을 취득할 수 있다. 외국인투자기업은 정부 규정에 따라 토지사용권의 가치가 포함된 자본을 취득할 수 있다.

c/ 단체·가구·개인 및 주민공동체는 이 법 제191조에서 정한 예를 제외하고는, 이 법 제174조 제2항 제c호, 제179조 제1항 제e호에서 정한 바에 따라 토지사용권을 증여받아 토지사용권을 취득할 수 있다.

d/ 단체·가구·개인 및 주민공동체는 토지사용권을 상속 또는 유증받아 토지사용권을 취득할 수 있다.

d/ 주택법에 따라 베트남 내에서 주택을 소유할 수 있는 해외거주 베트남인은 토지사용권과 묶여 있는 주택을 매매, 임차후매매, 상속, 증여받는 방법으로, 토지사용권을 취득하거나 주택개발 프로젝트에 속한 토지사용권을 취득할 수 있다.

e/ 영리단체, 합작기업은 토지사용권을 출자받는 방법으로 토지사용권을 취득할 수 있다.

g/ 단체, 가구, 개인, 주민공동체, 종교 단체 및 해외거주 베트남인은 국가로부터 토지를 할당받는 방법으로 토지사용권을 취득할 수 있다. 외국인투자기업은 주택을 건축하여 판매 또는 판매 및 임

대하는 투자계획을 시행하기 위하여 국가로부터 토지를 할당받는 방법으로 토지사용권을 취득할 수 있다.

h/ 영리단체, 자체 재원으로 활동하는 공공비영리 단체, 가구, 개인, 해외거주 베트남인, 외국인투자기업 및 외교기능을 수행하는 외국단체는 국가로부터 토지를 임대하는 방법으로 토지사용권을 취득할 수 있다.

i/ 단체, 가구, 개인, 주민공동체 및 종교단체는 기존의 안정적인 토지사용을 국가로부터 인정받는 방법으로 토지사용권을 취득할 수 있다.

k/ 단체·가구·개인·해외거주 베트남인 및 외국인투자기업은, 권한 있는 인민위원회가 인증한 토지분쟁 조정서를 통하여, 채무에 대한 부동산담보계약서의 계약조항을 통하여, 권한 있는 국가기관이 토지분쟁·불복신청·행정고발을 종결하는 결정서를 통하여, 인민법원의 판결서·결정서를 통하여, 판결집행기관의 집행결정서를 통하여, 토지사용권 경매에서 낙찰받은 결과를 법에 따라 인정하는 서류를 통하여, 토지사용권을 공유하는 가구 내지 단체가 법에 따라 토지사용권을 분할하면서 작성한 서류를 통하여 토지사용권을 취득할 수 있다.

l/ 주민공동체와 종교단체는, 권한 있는 인민위원회가 인증한 토지분쟁 조정서를 통하여, 권한 있는 국가기관이 토지분쟁·불복신청·행정고발을 종결하는 결정서를 통하여, 인민법원의 판결서·결정서를 통하여, 판결집행기관의 집행결정서를 통하여, 토지사용권을 취득할 수 있다.

m/ 권한 있는 기관, 조직의 결정 혹은 영리단체의 분할·합병에 관한 법령에 따라 분할·합병되어 법인격을 새로이 취득한 단체는 분할 또는 합병된 법인으로부터 토지사용권을 취득할 수 있다.

2. 가구 및 개인은 이 법 제191조 제3항, 제4항, 제192조에 정한 예를 제외하고, 거주지역에 관계 없이 토지사용권을 취득할 수 있다.

제170조. 토지사용자의 일반적인 의무

1. 토지의 경계선 내에서 적정한 목적으로 토지를 사용하되, 지하 공공시설 보호 및 토지의 지하·지상 공간 사용에 관한 규정, 기타 관련 법령에 따라 사용할 의무
2. 토지를 신고, 등록할 의무, 특히 법률에 따라 토지사용권의 교환, 양도, 임대, 전대, 상속, 증여, 담보제공, 출자에 관한 모든 관련 절차를 충실히 따를 의무
3. 법에 따른 금전지급의무를 다할 의무
4. 토지를 보호하기 위한 조치를 취할 의무
5. 환경보호에 관한 규정을 준수하고 관련 토지사용자가 누리는 합법적인 이익을 침해하지 아니할 의무
6. 지하 물체 발견에 관한 법률을 준수할 의무

7. 국가의 토지회수 결정이 있거나 토지사용기간의 연장 허가를 받지 아니한 채 토지사용기간을 만료하여토지를 반환할 의무

제171조. 인접토지에 관한 제한적인 사용권한

1. 통행로, 상·하수도, 경작지에 대한 관계시설 및 배수로, 가스 공급, 전기배선, 통신선예의 접근 기타 인접지에 필요한 합리적인 범위에서의 제한된 사용권

2. 인접지에 대한 제한적 사용권은 민법에 따라 인정되며 이 법 제95조에 따라 등록하여야 한다.

제172조. 토지임대료 지불 형식을 선택할 권리

1. 영리단체, 자체 재원으로 활동하는 공공비영리 단체, 가구, 개인, 해외거주 베트남인 및 이 법 제56조 제1항 제d호에서 정한 외국인투자기업은 임대료를 매년 지불하는 형식과 전체 임대료를 일시불로 선급하는 형식 중에서 선택할 수 있다.

2. 매년 임대료를 지불하는 형식으로 국가로부터 토지를 임차한 영리단체, 자체 재원으로 활동하는 공공비영리 단체, 가구, 개인, 해외거주 베트남인 및 외국인투자기업은 임대료 지불형식을 일시불로 변경할 수 있다. 임대료를 산정하는데 이용한 구체적인 토지가격은 위와 같이 변경을 승인하는 시점을 기준으로 하여 이 법에 따라서 다시 산정되어야 한다.

제2절

토지를 사용하는 단체의 권리 및 의무

제173조. 국가로부터 토지사용료 부과 없이 토지를 할당받은 단체의 권리 및 의무

1. 국가로부터 토지사용료 부과 없이 토지를 할당받은 단체는 이 법 제166조 및 제170조에서 정한 권리와 의무를 가진다.

2. 국가로부터 토지사용료 부과 없이 토지를 할당받은 단체는 토지사용권을 교환, 양도, 증여, 임대, 담보제공, 출자할 수 없으며, 국가가 토지회수시 국가로부터 보상받지 아니한다.

제174조. 국가로부터 토지사용료를 부과받고 토지를 할당받거나, 임대료를 일시에 선급하고 토지를 임차한 단체의 권리 및 의무

1. 영리단체가 토지사용료를 납부하고 토지를 할당받거나 임대료를 일시에 선급하고 토지를 임차한 경우, 위 영리단체는 제2항에서 정한 권리 및 의무 외에도 이 법 제166조 및 제170조에 정한 권리 및 의무를 가진다.

2. 영리단체가 토지사용료를 납부하고 토지를 할당받거나 전체 임대료를 일시불로 선급하고 토지를 임차한 경우, 위 영리단체는 아래와 같은 권리를 가진다.

a/ 토지사용권과 자신이 소유하는 토지부착자산을 양도할 수 있는 권리

b/ 토지사용료를 납부하고 국가로부터 토지를 할당받은 경우에는 토지사용권과 자신이 소유하는 토지부착자산을 임대할 수 있는 권리, 전체 임대료를 일시불로 선급하고 국가로부터 임차한 경우에는 토지사용권과 자신이 소유하는 토지부착자산을 전대할 수 있는 권리

c/ 법률에 따라 토지사용권을 공동체 공동의 이익을 위한 시설을 건축하는 목적으로 국가와 주민 공동체에 증여하고 토지에 부착된 보호시설을 증여할 수 있는 권리

d/ 베트남에서 허가받아 운영하는 신용기관에 토지사용권과 자신이 소유하는 토지부착자산을 담보제공할 수 있는 권리

d/ 토지사용권과 자신이 소유하는 토지부착자산을 이 법에 따라 출자하여, 상품을 제조하고 영업하는데 단체, 개인, 해외거주 베트남인 내지 외국인투자기업과 협력할 수 있는 권리

3. 자체 재원으로 활동하는 공공비영리 단체가 국가의 예산지원 없이 임대료를 일시에 선급하고 국가로부터 토지를 임차한 경우, 위 단체는 제1항, 제2항에서 정한 권리 및 의무를 가지며, 권리 행사는 권한 있는 국가기관의 서면승인에 따라서 한다.

자체 재원으로 활동하는 공공비영리 단체가 국가의 예산지원을 받아 임대료를 일시에 선급하고 국가로부터 토지를 임차한 경우에는 이 법 제173조에서 정한 권리 및 의무를 가진다.

4. 단체가 토지사용료를 납부하고 토지를 할당받거나 임대료를 일시에 선급하고 국가로부터 토지를 임차하였다도 토지사용료 내지 임대료를 감면받을 수 있는 경우에는 아래의 권리 및 의무를 가진다.

a/ 단체가 주택 건축·거래 프로젝트의 시행 목적으로 토지를 할당받거나 임차한 경우, 토지사용료 내지 임대료를 감면받을 수 있더라도 토지사용료 내지 임대료를 감면받을 수 없는 경우와 동일한 권리 및 의무를 가진다.

b/ 단체가 본항 제a호에서 정하지 아니한 이윤추구 목적으로 투자 프로젝트를 시행하기 위하여 토지를 할당받거나 임차하였고, 토지사용료 내지 임대료를 감면받을 수 있는 경우에는, 유사한 토지사용목적 가진 토지에 대한 토지사용료 내지 임대료를 감면받을 수 없는 경우와 동일한 권리 및 의무를 가진다.

c/ 단체가 본항 제a호에서 정하지 아니한 이윤추구 목적으로 투자 프로젝트를 시행하기 위하여 토지를 할당받거나 임대받았고, 토지사용료 내지 임대료를 면제받은 경우, 위 단체는 유사한 사용 목적을 가진 토지를 매년 임대료를 지불하고 임차한 경우와 동일한 권리 및 의무를 가진다.

제175조. 매년 임대료를 지불하고 토지를 임차하여 사용하는 영리단체와 공공비영리 단체의 권리 및 의무

1. 매년 임대료를 지급하고 국가로부터 토지를 임차하여 사용하는 영리단체 내지 공공비영리 단체는 아래의 권리 및 의무를 가진다.

a/ 이 법 제166조 및 제170조에서 정한 일반적인 권리와 의무

b/ 임차한 토지에 부착된 자산을 베트남에서 사업권을 허가받은 신용기관에 담보로 제공할 수 있는 권리

c/ 이 법 제189조에서 정한 요건을 충족하는 경우 임차한 토지에 부착된 자기 자산을 매도할 수 있는 권리. 이 경우 위 자산의 매수인은 이미 결정되어 있는 토지사용목적에 따라 국가로부터 계속 토지를 임차할 수 있다.

d/ 임차한 토지에 부착된 자산을 출자할 수 있는 권리. 위 자산의 인수인은 이미 결정되어 있는 토지사용목적에 따라 국가로부터 계속 토지를 임차할 수 있다.

đ/ 산업단지, 복합산업단지, 수출가공지구, 첨단기술산업지대 내지 경제특구에서 기반시설을 건설하고 상업적으로 운영하기로 투자허가를 받은 자의 경우, 매년 임대료를 지불하는 형식으로 이미 완공된 기반시설을 토지사용권과 함께 전대할 수 있는 권리.

2. 산업단지산업단지, 복합산업단지 혹은 수출지역 외의 지역에 위치한 단체, 가구 또는 개인으로부터 토지를 임차하여 사용하는 영리단체 혹은 공공비영리 단체는 민법에 따라 권리 및 의무를 가진다.

제176조. 토지사용권을 취득하거나 토지사용 목적을 변경한 영리단체의 권리와 의무

1. 토지사용권을 취득하거나 토지사용 목적을 변경한 영리단체는 이 법 제166조, 제170조에 정한 일반적인 권리와 의무를 가진다.

2. 영리단체가 토지사용료를 납부하고 토지를 할당받거나 전체 임대료를 일시불로 선급하고 토지를 임차함으로써 토지사용권을 취득하였고, 그 토지사용료 또는 임대료가 국가예산의 지원을 받지 아니하는 경우, 위 영리단체는 이 법 제174조 제2항에서 정하는 권리와 의무를 가진다.

3. 법에 따라 농경지사용권을 취득한 영리단체는 아래의 권리와 의무를 가진다.

a/ 토지사용 목적을 변경하지 않고 토지사용권을 취득한 경우, 위 영리단체는 이 법 제174조 제2항에서 정한 권리와 의무를 가진다.

b/ 토지사용료를 지불하고 토지를 할당받거나 전체 임대료를 일시불로 선급하고 토지를 임대할 수 있는 지위에 있는 영리단체가 토지사용권을 취득하여 토지사용 목적을 변경한 경우, 위 단체는 이 법 제174조 제2항에 정한 권리와 의무를 가진다.

c/ 매년 임대료를 지급하고 토지를 임차할 수 있는 지위에 있는 영리단체가 토지사용권을 취득하여 토지사용목적을 변경한 경우, 위 단체는 이 법 제175조에 정한 권리와 의무를 가진다.

4. 권한 있는 국가기관이 토지사용목적을 토지사용료를 부과하지 않는 토지할당에서 토지사용료를 부과하는 토지할당 혹은 토지임대로 변경하는 것을 승인한 영리단체의 권리와 의무는 아래 정한 바에 따른다.

a/ 위 영리단체가 토지사용료가 부과되는 토지할당을 받거나 전체 임대료를 일시불로 선급하는 토지임대를 받은 경우, 위 영리단체는 이 법 제174조 제2항에 정한 권리와 의무를 가진다.

b/ 위 영리단체가 매년 임대료를 지급하고 토지를 임차한 경우, 위 영리단체는 이 법 제175조 제1항에 정한 권리와 의무를 가진다.

제177조. 토지사용권을 출자받은 영리단체의 권리와 의무, 영리단체가 해산 또는 도산하는 경우 토지사용권의 처리

1. 가구, 개인 혹은 다른 영리 단체로부터 토지사용권을 출자받은 영리단체는 다음의 경우에 이 법 제174조에 정한 권리와 의무를 가진다.

a/ 영리단체가 출자한 경우로서, 그 토지가 토지사용료가 부과된 할당토지이거나, 전체 임대료를 일시불로 선급한 임차토지이거나, 위 출자단체가 토지사용권을 인수한 토지였던 경우

b/ 개인 또는 가구가 출자한 경우로서, 매년 임대료를 지급하고 국가로부터 임대한 토지가 아닌 경우

2. 협동조합이 해산 또는 도산하는 경우 협동조합의 토지사용권은 아래에 정한 바에 따른다.

a/ 국가에 토지사용료를 납부하지 아니하고 할당받은 토지, 토지사용료를 납부하고 할당받은 토지, 국가로부터 임차한 토지, 토지부착자산을 매수함으로써 사용권을 확보한 토지, 타인으로부터 토지사용권을 적법하게 인수함으로써 확보한 토지로서, 그 토지에 대한 사용료, 임대료, 기타 토지부착자산의 매수자금 혹은 토지사용권의 인수자금을 국가로부터 보조받은 경우에는 국가가 그 토지를 회수한다.

b/ 국가에 토지사용료를 납부하고 할당받은 토지, 전체 임대료를 일시불로 선급하고 임차한 토지, 토지부착자산을 매수함으로써 확보한 토지, 타인으로부터 토지사용권을 적법하게 인수함으로써 확보한 토지로서, 그 토지에 대한 토지사용료, 임대료, 기타 토지부착자산의 매수자금 혹은 토지사용권의 인수자금을 국가로부터 보조받지 아니한 경우로서, 조합원으로부터 토지사용권을 출자받아 확보한 토지는 국가에 회수당하지 아니한다. 토지사용권은 협동조합에 속하고 조합정관 및 조합원총회의 의결에 따라 처리한다.

3. 기업체에 해당하는 영리단체가 해산 또는 도산하는 경우, 위 단체의 토지사용권은 법률에 따라 처리한다.

제178조. 지하 시설 건설 목적으로 토지를 임대한 영리단체의 권리와 의무

영리단체가 지하시설을 건설하는데 투자하기 위하여 국가로부터 토지를 임차한 경우 아래와 같은 권리와 의무를 가진다.

1. 위 영리단체가 전체 임대료를 일시불로 선급하고 토지를 임차한 경우, 위 단체는 이 법 제174조 제1항, 제2항, 제4항에 정한 영리단체와 동일한 권리 및 의무를 가진다.
2. 위 영리단체가 매년 임대료를 지급하고 토지를 임차한 경우, 위 단체는 이 법 제175조 제1항에서 정한 영리단체와 동일한 권리와 의무를 가진다.

제3절

토지를 사용하는 가구, 개인 및 주민공동체의 권리와 의무

제179조. 토지를 사용하는 가구, 개인의 권리와 의무

1. 토지사용 상한 내에서 국가로부터 농경지를 할당받아 사용하는 가구 또는 개인은, 토지사용료를 납부하고 토지를 할당받거나, 전체 임대료를 일시불로 선급하고 토지를 임차하거나, 국가로부터 토지사용권을 인정받거나, 교환·양도·상속 또는 증여로 토지를 확보한 경우로서, 아래의 권리 및 의무를 가진다.

- a/ 이 법 제166조 및 제170조에서 정한 일반적인 권리와 의무
- b/ 같은 기초단위 행정구역 내에서 다른 가구 및 개인과 농경지사용권을 교환할 수 있는 권리
- c/ 법률에 따라 토지사용권을 양도할 수 있는 권리
- d/ 다른 단체, 가구, 개인 또는 베트남에 투자하는 해외거주 베트남인에게 토지사용권을 임대할 수 있는 권리
- d/ 토지를 사용하는 개인의 경우 토지사용권을 유증하거나 상속하여 줄 권리

국가로부터 토지를 할당받은 가구의 구성원 중 어느 누구라도 사망하는 경우, 그 구성원의 토지사용권은 그의 유증의사 또는 법률에 의하여 승계된다.

상속인이 이 법 제186조 제1항에서 정한 해외거주 베트남인인 경우, 그 상속인은 토지사용권을 승계할 수 있다. 그렇지 아니하는 경우에는 그 상속인은 승계하는 토지사용권의 가치만을 지급받을 수 있다.

- e/ 이 법 제174조 제2항 제c호에 따라 토지사용권을 증여할 수 있는 권리, 다른 가구·개인

또는 이 법 제186조 제1항에서 정한 해외거주 베트남인에게 토지사용권을 증여할 수 있는 권리

g/ 토지사용권을 베트남에서 사업허가를 받은 신용기관 또는 기타 영리단체 내지 개인에게 법률에 따라 담보로 제공할 수 있는 권리

h/ 상품제조·영업에 관하여 합작하기 위하여, 단체·가구·개인 또는 해외거주 베트남인에게 토지사용권을 출자할 수 있는 권리

i/ 프로젝트 시행을 위하여 토지가 회수될 예정인 경우, 토지사용자가 스스로 토지를 투자하거나 토지사용권을 투자자에게 임대하거나 정부 규정에 따라 프로젝트를 시행하는 투자자에게 토지사용권을 출자할 수 있는 권리

2. 가구 또는 개인이 매년 임대료를 지급하고 국가로부터 토지를 임대하는 경우 아래의 권리와 의무를 가진다.

a/ 이 법 제166조 및 제170조에 정한 일반적인 권리와 의무

b/ 임차지에 부착된 자산을 매도할 권리. 위 자산의 매수인은 이미 결정되어 있는 사용목적으로 국가로부터 계속 토지를 임차할 수 있다.

c/ 임차지에 부착된 자신의 자산을 상속이나 유증·증여할 수 있는 권리. 상속인, 수유자 또는 수증자는 이미 결정되어 있는 사용목적에 따라 국가로부터 계속 토지를 임차할 수 있다.

d/ 민법에 따라 임차지에 부착된 자산을 임대할 권리

d/ 임차지에 부착된 자산을 베트남에서 사업허가를 받은 신용기관 또는 기타 영리단체 내지 개인에게 법률에 따라 담보로 제공할 수 있는 권리

e/ 임차지에 부착된 자신의 자산을 사업상 협력관계에 있는 단체, 가구, 개인 또는 해외거주 베트남인에게 임대기간 내에서 출자할 수 있는 권리. 위 출자의 인수인은 이미 결정되어 있는 사용목적에 따라 국가로부터 계속 토지를 임차할 수 있다.

3. 산업단지, 복합산업단지 또는 수출가공지대에서 토지를 전차한 가구 또는 개인은 아래의 권리와 의무를 가진다.

a/ 전체 임대료를 일시불로 선급하고 토지를 임차·전차한 경우, 위 가구 또는 개인은 제1항에서 정한 권리와 의무를 가진다.

b/ 매년 임대료를 지급하고 토지를 임차·전차한 경우, 위 가구 또는 개인은 제2항에서 정한 권리와 의무를 가진다.

4. 가구·개인이 국가로부터 토지를 할당받거나 임차하였는데 토지사용료·임대료를 감면받을 수 있는 경우에는 토지사용료·임대료를 감면받을 수 없는 경우와 동일한 권리와 의무를 가진다.

5. 단체·가구·개인으로부터 토지를 임차하여 사용하는 가구 또는 개인이 제3항에서 정한 경우에 해당하지 아니하는 경우에는 민법에 따라 권리와 의무를 가진다.

제180조. 가구·개인이 토지사용료가 부과되지 아니하는 토지할당으로부터 토지사용료가 부과되는 토지할당 내지 토지임대로 변경하는 경우, 가구·개인의 권리와 의무

1. 토지사용료를 부과하지 아니하는 토지 할당에서 토지사용료를 부과하는 토지 할당 또는 토지임대로 변경하는 가구·개인은 이 법 제166조 및 제170조에서 정한 일반적인 권리와 의무를 가진다.

2. 토지사용료가 부과되지 아니하는 토지 할당에서 토지사용료가 부과되는 토지 할당 또는 토지임대로 변경하도록 권한 있는 국가기관으로부터 허가받고 토지를 사용하는 가구·개인은 아래의 권리와 의무를 가진다.

a/ 토지사용료를 납부하고 토지를 할당받은 경우 또는 전체 임대료를 일시불로 선급하고 토지를 임대받은 경우, 위 가구·개인은 이 법 제179조 제1항에서 정한 권리와 의무를 가진다.

b/ 매년 임대료를 지급하는 임차지의 경우, 위와 같은 가구·개인은 이 법 제179조 제2항에서 정한 권리와 의무를 가진다.

제181조. 토지를 사용하는 종교단체 및 주민공동체의 권리와 의무

1. 토지를 사용하는 종교단체 및 주민공동체는 이 법 제166조 및 제170조에서 정한 일반적인 권리와 의무를 가진다.

2. 토지를 사용하는 종교단체 및 주민공동체는 토지사용권을 교환, 양도, 임대, 증여, 담보제공, 출자할 수 없다.

제4절

토지를 사용하는 해외거주 베트남인, 외교기능을 가진 외국단체, 외국인투자기업의 권리와 의무

제182조. 외교기능을 가진 외국단체의 권리와 의무

1. 베트남에서 토지를 사용하는 외교기능을 가진 외국단체는 아래와 같은 권리와 의무를 가진다.

a/ 이 법 제166조 및 제170조에서 정한 일반적인 권리와 의무

b/ 베트남의 권한 있는 국가기관으로부터 받은 허가에 따라서 토지 위에 시설을 건축할 권리

c/ 임대기간 내에서 직접 건축한 지상시설을 소유할 권리

2. 베트남 사회주의 공화국이 체약국으로 가입한 조약에서 이 법과 달리 정한 경우, 외교기능을 가진 외국단체는 그 조약에 따라 권리와 의무를 가진다.

제183조. 베트남에서 투자 프로젝트를 시행할 목적으로 토지를 사용하는 외국인투자기업 및 해외 거주 베트남인의 권리와 의무

1. 베트남에 투자하는 해외거주 베트남인이 토지사용료를 납부하고 국가로부터 토지를 할당받은 경우 아래의 권리와 의무를 가진다.

a/ 이 법 제166조 및 제170조에 정한 일반적인 권리와 의무

b/ 이 법 제174조 제2항에서 정한 권리와 의무

2. 매년 임대료를 지급하고 국가로부터 토지를 임차한 해외거주 베트남인 및 외국인투자기업은 아래의 권리와 의무를 가진다.

a/ 이 법 제166조 및 제170조에 정한 일반적인 권리와 의무

b/ 임차지부착자산을 베트남에서 사업허가를 받은 신용기관에 담보로 제공할 수 있는 권리 및 위 부착자산으로 출자할 수 있는 권리. 출자받은 자는 남아 있는 임대기간 동안 이미 정하여진 사용목적에 따라 국가로부터 계속 토지를 임차할 수 있다.

c/ 이 법 제189조에서 정한 요건을 충족하는 경우 임차지부착자산을 매도할 수 있는 권리

d/ 주택 건축·거래 사업에 관한 투자 허가를 받은 경우 주택을 임차할 수 있는 권리

3. 해외거주 베트남인 또는 외국인투자기업으로서 전체 임대료를 일시불로 선급하고 토지를 임대하거나 외국인투자기업으로서 프로젝트를 수행하기 위하여 토지사용료를 납부하고 토지를 할당받은 경우에는 아래의 권리와 의무를 가진다.

a/ 이 법 제166조 및 제170조에서 정한 일반적인 권리와 의무

b/ 토지사용기간 중 토지사용권과 자신이 소유하는 토지부착자산을 양도할 수 있는 권리

c/ 토지사용기간 내에서 토지사용권과 자신이 소유하는 토지부착자산을 임대·전대할 수 있는 권리

d/ 베트남에서 사업허가를 받은 신용기관에 토지사용권과 자신이 소유하는 토지부착자산을 토지사용기간 내에서 담보로 제공할 수 있는 권리

d) 토지사용권과 자신이 소유하는 토지부착자산을 제조 및 영업에 협력하기 위하여 토지사용기간 내에서 출자할 수 있는 권리

4. 외국인이 베트남 회사의 지분을 매수함으로써 외국인투자기업이 된 회사는 아래의 권리와 의무

를 가진다.

a/ 위 외국인투자기업 중 외국인이 100% 지분을 가지거나 외국인 투자자가 기업법상 지배주주인 경우, 그 외국인투자기업은 토지사용료 또는 임대료를 지급하는 형태에 상응하여 제2항, 제3항에서 정한 권리와 의무를 가진다.

b/ 위 외국인투자기업 중 베트남측 참여자가 회사법상 지배주주인 경우, 그 기업은 이 법 제174조, 제175조에서 정한 영리단체로서 권리와 의무를 가진다.

5. 베트남에서 투자 프로젝트를 시행하기 위하여 토지를 사용하는 해외거주 베트남인 또는 외국인 투자기업이 토지를 할당받거나 전체 임대료를 일시불로 선급하고 임차하는데 토지사용료 혹은 임대료를 감면받는 경우에는 이 법 제174조 제4항에서 정한 권리와 의무를 가진다.

제184조. 토지사용권을 출자받은 합작기업과 합작기업에서 전환된 100% 외국인투자기업의 권리와 의무

1. 외국단체, 외국인 또는 해외거주 베트남인과 국내 영리단체 사이에 성립한 합작기업으로서 국내 영리단체로부터 토지사용권을 출자받은 합작기업은, 아래의 경우에 이 법 제174조에서 정한 권리와 의무를 가진다.

a/ 영리단체가 사용권을 출자한 토지가, 토지사용료를 납부하고 할당받은 토지 또는 전체 임대료를 일시불로 선급하고 임차한 토지로서, 토지사용료 또는 임대료를 국가예산으로부터 보조받지 아니한 경우

b/ 영리단체가 사용권을 인수하여 출자한 토지가, 매년 임대료를 납부하고 임차한 토지가 아니고, 토지사용권 인수 자금이 국가예산의 보조를 받지 아니한 경우

2. 국영기업이 2004년 7월 1일 이전에 국가예산의 보조를 받되 부채로 기록되지 않는 자금으로 국가로부터 토지를 임차하였고 토지법에 따라 임대료를 지급할 필요도 없게 된 토지사용권의 가치를 외국단체 또는 외국인과 합작기업을 설립하는데 자본으로 출자한 경우, 그 합작기업은 이 법 제174조에서 정한 권리와 의무를 가진다. 토지사용권의 가치는 국가가 합작기업에 출자한 자본금으로 간주된다.

3. 토지사용료를 납부하고 토지를 할당받거나 전체 임대료를 일시불로 선급하고 토지를 임차한 해외거주 베트남인이 국내 영리단체의 자격으로 토지사용권의 가치를 외국인 단체·개인과의 합작기업에 출자한 경우, 그 합작기업은 이 법 제174조에서 정한 권리와 의무를 가진다.

4. 베트남측 참여자가 토지사용권을 출자한 합작기업이 100% 외국인투자기업으로 전환된 경우, 그 외국인투자기업은 아래와 같이 권리와 의무를 가진다.

a/ 출자받은 토지사용권이 주택 판매에 관한 투자 프로젝트 시행을 위하여 사용되지 아니하고, 위 100% 외국인투자기업이 이 법 제56조 제1항에 따라 매년 임대료를 지급하고 국가로부터 토지를

임차한 경우에는 이 법 제183조 제2항에서 정한 권리와 의무를 가진다.

b/ 출자받은 토지사용권이 주택 판매에 관한 투자 프로젝트를 시행하는데 사용되지 아니하고, 위 100% 외국인투자기업이 이 법 제56조 제1항에 따라 전체 임대료를 일시불로 선급하고 토지를 임차한 경우에는 이 법 제183조 제3항에서 정한 권리와 의무를 가진다.

c/ 출자받은 토지사용권이 주택 판매에 관한 프로젝트를 시행하는데 사용되고 있고, 100% 외국인 투자기업이 이 법 제55조 제3항에 따라 국가로부터 토지를 할당받은 경우에는 이 법 제183조 제3항에서 정한 권리와 의무를 가진다.

제185조. 산업단지, 복합산업단지, 수출가공지대, 첨단기술산업지대또는 경제특구에서 토지를 사용하는 해외거주 베트남인과 외국인투자기업의 권리와 의무

1. 해외거주 베트남인은 산업단지, 복합산업단지, 수출가공지대, 첨단기술산업지대 또는 경제특구에서 토지사용권을 취득할 수 있고, 이 법 제174조에서 정한 권리와 의무를 가진다.

2. 산업단지, 복합산업단지, 수출가공지대, 첨단기술산업지대 또는 경제특구에서 토지를 임차, 전차하는 해외거주 베트남인과 외국인투자기업은 아래와 같이 권리와 의무를 가진다.

a/ 임대·전대기간 전체에 대한 임대료를 일시불로 선급한 경우에는 이 법 제174조에서 정한 권리와 의무

b/ 매년 임대료를 지급하는 경우, 이 법 제175조에서 정한 권리와 의무

제186조. 베트남에서 주택을 소유할 수 있는 해외거주 베트남인의 토지사용에 관한 권리와 의무, 베트남에서 토지사용권이 결합된 주택을 매수할 수 없는 외국인 또는 해외거주 베트남인의 권리와 의무

1. 주택법에 따라 주택을 소유할 수 있는 해외거주 베트남인은 베트남에서 거주지사용권이 결합된 주택을 소유할 수 있다.

2. 베트남에서 거주지사용권이 결합된 주택을 소유할 수 있는 해외거주 베트남인은 아래와 같이 권리와 의무를 가진다.

a/ 이 법 제166조, 제170조에서 정한 일반적인 권리와 의무

b/ 국내 단체 또는 개인, 직접 거주하기 위하여 주택을 소유할 수 있는 해외거주 베트남인과 주택을 매도·증여·유증·교환하면서 토지사용권을 양도할 수 있는 권리, 국가·주민공동체에 거주지사용권과 결합된 주택을 증여하거나 이 법 제174조 제2항 제c호에서 정한 보호시설을 증여할 수 있는 권리, 다만 베트남에서 주택을 소유할 수 없는 자에게 증여·유증하는 경우 그 수증자는 거주지사용권이 결합된 주택의 가치만을 받을 수 있다.

c/ 거주지사용권이 결합된 주택을 베트남에서 사업허가를 받은 신용기관에 담보로 제공할 수 있

는 권리

d/ 미사용중인 주택을 임대하거나 관리권한을 부여할 수 있는 권리

3. 토지사용권과 주택 기타 토지부착자산의 소유권을 상속받은 모든 상속인이 제1항에서 정한 베트남에서 주택을 소유할 수 없는 외국인이거나 해외거주 베트남인인 경우, 그 상속인들은 토지사용권과 주택 기타 토지부착자산의 소유권에 관한 권리증서를 발급받을 수 없다. 다만 상속받은 토지사용권을 아래에서 정한 바에 따라 양도하거나 증여할 수 있다.

a/ 토지사용권을 양도하는 경우, 상속인들은 토지사용권 양도계약에서 양도인으로서 행동한다.

b/ 토지사용권을 증여하는 경우, 수증받는 자는 주택법에 따라 수증받을 자격이 있고 법 제179조 제1항 제e호에서 정한 대상이어야 한다. 위의 경우 상속인들은 증여에 관한 서면 혹은 계약서에서 증여자로 행동할 수 있다.

c/ 토지사용권을 양도하거나 증여하지 아니하는 경우, 상속인 또는 그의 적법한 위임장을 갖춘 대표자는 지적공부를 최신화하기 위하여 토지등록기관에 상속에 관한 서류 일체를 제출한다.

4. 상속인 중 거주지사용권이 결합된 주택을 매수할 수 없는 해외거주 베트남인이 있고 나머지 상속인들은 토지법에 따라 토지사용권을 상속할 수 있는데 상속받은 토지사용권이 분할될 수 없는 경우, 상속인 또는 그의 적법한 위임장을 갖춘 대표자는 지적공부를 최신화하기 위하여 토지등록기관에 상속에 관한 서류 일체를 제출한다.

일단 상속이 이루어지면, 권리증서를 발급받을 자격이 있는 자에게 토지사용권 및 주택 기타 토지부착자산의 소유권 증서가 발급되며, 거주지사용권이 결합된 주택을 매수할 수 없는 해외거주 베트남인의 상속분은 제3항에 따라 처리한다.

5. 제3항 제c호, 제4항에서 정한 경우, 상속인은 타인에게 서면으로 권한을 수여하여 그로 하여금 일시적으로 토지를 관리하거나 사용하고, 토지법 및 관련 법률에 따른 의무를 이행하도록 할 수 있다.

제187조. 지하 시설 건설을 위하여 토지를 임차한 해외거주 베트남인 및 외국인투자기업의 권리와 의무

지하 시설을 건설하는데 투자하여 국가로부터 토지를 임차한 해외거주 베트남인 또는 외국인투자기업은 아래와 같이 권리와 의무를 가진다.

1. 전체 임대료를 일시불로 선급한 경우, 이 법 제183조 제3항, 제5항에서 정한 권리와 의무를 가진다.

2. 매년 임대료를 지급하고 토지를 임차하는 경우, 이 법 제183조 제2항, 제5항에서 정한 권리와 의무를 가진다.

제5절

토지사용자의 권리행사 요건

제188조. 토지사용권을 교환, 양도, 임대, 전대, 상속, 증여, 담보제공, 출자할 수 있는 요건

1. 토지사용자는 다음 요건 하에서 토지사용권을 교환, 양도, 임대, 전대, 상속, 증여, 담보제공, 출자할 수 있다.

a/ 이 법 제186조 제3항에서 정한 경우와 제168조 제1항에서 정한 상속을 받는 경우 외에는 권리증서를 갖고 있을 것

b/ 당해 토지에 관한 분쟁이 없을 것

c/ 판결 집행을 확보하기 위하여 압류된 상태에 있지 아니할 것

d/ 토지사용기간 중일 것

2. 토지사용권을 교환, 양도, 임대, 전대, 상속, 증여, 담보제공, 출자하기 위하여는 토지사용자는 제1항에서 정한 요건 외에도 이 법 제189조, 제190조, 제191조, 제192조, 제193조 및 제194조에 따른 자격을 갖추어야 한다.

3. 토지사용권의 교환, 양도, 임대, 전대, 상속, 증여, 담보제공 및 출자는 토지등록기관에 등록하여야 하고, 지적공부에 등록된 때부터 그 효력이 있다.

제189조. 토지임대료를 매년 납부하는 형식으로 국가로부터 임차한 토지에 부착된 자산을 매매할 수 있는 요건

1. 영리단체, 가구, 개인, 해외거주 베트남인 및 외국인투자기업은 아래 요건을 모두 충족하여야 임차지에 부착된 자산을 매도할 수 있다.

a/ 임차지에 부착된 자산이 법률에 따라 적법하게 성립되었을 것

b/ 구체화된 도시건축계획 및 이미 승인된 투자 프로젝트에 따라 건축이 완료되었을 것

2. 임차지부착자산의 매수인은 아래 요건을 충족하여야 한다.

a/ 투자 프로젝트 시행에 필요한 재정능력을 갖추었을 것

b/ 투자 프로젝트에 관련된 사업능력을 갖추었을 것

c/ 이전에 투자 프로젝트를 시행할 목적으로 국가로부터 토지를 할당·임대받으면서 토지법을 위

반한 전력이 없을 것

3. 토지부착자산의 매수인은 투자 프로젝트에서 결정된 목적 및 토지 공시지가에 따라 잔여 토지사용기간 동안 국가로부터 계속 토지를 임대할 수 있다.

4. 기반시설 건설 및 상업적 운영에 관한 프로젝트를 시행하기 위하여 토지를 임차하는 경우 이 법 제194조에 정한 바에 따른다.

제190조. 농경지사용권을 교환할 수 있는 요건

국가로부터 농경지를 할당받거나 타인으로부터 상속·증여·교환의 방법으로 사용권을 취득하여 사용하는 개인·가구는, 위 농경지사용권을 같은 기초 단위 행정구역 내에서 농업생산 목적으로 다른 개인·가구와 교환하는 것만 가능하며, 토지사용권 교환에 따라 발생하는 소득세 및 등록비용은 지불하지 아니한다.

제191조. 토지사용권을 인수하거나 증여받는 것이 허용되지 아니하는 경우

1. 토지사용권을 이전·증여받는 것이 법으로 금지된 경우에는 단체·가구·개인·주민공동체·종교단체·해외거주 베트남인 및 외국인투자기업은 토지사용권을 이전·증여받지 못한다.

2. 영리단체는 권한 있는 국가기관이 승인한 토지사용기본계획 및 토지사용계획에 따라서 토지사용 목적을 변경하는 경우를 제외하고는 가구 또는 개인으로부터 논, 보호용 삼림지, 특별용도 삼림지에 대한 사용권을 취득할 수 없다.

3. 농업생산에 직접 종사하지 아니하는 가구 및 개인은 논에 대한 사용권을 양수하거나 증여받을 수 없다.

4. 가구 및 개인은 보호용 삼림지 또는 특별용도 삼림지에 거주하지 아니하는 한 보호용 삼림지, 엄격보호지구 내지 특별용도 삼림 내 생태복원 지구에 위치한 토지에 관하여 거주지사용권과 농경지 사용권을 양수하거나 증여받을 수 없다.

제192조. 가구 및 개인이 토지사용권을 양도, 증여할 수 있는 특별요건

1. 엄격보호지구 또는 특별용도 삼림 내 생태복원지구에서 거주하는 가구 및 개인은 위 지역에서 이주할 수 없고, 단지 위 지역에서 거주하는 가구 및 개인에게 거주지사용권 또는 농업·임업·수산업 생산 목적과 결합되어 있는 거주지사용권·삼림지사용권을 양도하거나 증여할 수 있다.

2. 거주지 또는 보호용 삼림 내 농경지를 국가로부터 할당받은 가구 및 개인은 단지 위 지역에서 거주하는 가구 및 개인에게 거주지 또는 농경지사용권을 양도하거나 증여할 수 있다.

3. 가구 및 개인이 국가의 지원정책에 따라 토지를 할당받아 사용하는 소수민족인 경우, 정부의 규정에 따라 토지할당 결정을 받은 날로부터 10년이 경과하여야 토지사용권을 양도하거나 증여할 수 있다.

제193조. 비농업생산 및 영업에 관한 투자 프로젝트를 시행하기 위하여 농경지사용권을 양수하거나 출자받거나 임대할 수 있는 요건

영리단체, 가구 및 개인은 아래의 조건을 충족하는 경우 비농업 생산 및 영업에 관한 투자 프로젝트를 시행하기 위하여 농경지사용권을 양수하거나 출자받거나 임대할 수 있다.

1. 영리단체는 권한 있는 국가기관의 서면승인을 받은 때에 투자 프로젝트를 시행하기 위하여 농경지사용권을 양수하거나 출자받거나 임차할 수 있다.
2. 토지사용권을 인수하거나 출자받거나 임차한 토지의 사용목적이 권한 있는 국가기관이 승인한 토지사용기본계획 및 토지사용계획과 일치하여야 한다.
3. 벼농사만을 위하여 사용하는 토지의 경우에는 이 법 제134조 제3항에 정한 바에 따른다.

제194조. 주택건축·거래에 관한 투자 프로젝트의 시행 중에 토지사용권을 양도할 수 있는 요건, 기반시설 건설에 관한 투자프로젝트에 포함된 토지사용권을 양도하거나 임대할 수 있는 요건

1. 주택 건축·거래에 관한 투자 프로젝트의 시행 중에 토지사용권을 양도하는 것은 아래 규정에 따라야 한다.

a/ 성(province)급 인민위원회는, 도심지의 조건과 유형에 관한 정부 규정에 기초하여 주택을 건설하고 거래하는 내용의 프로젝트 투자자가 기반시설 건설 및 토지 관련 재정상 금전지급의무를 이행을 완료하는 때, 토지 구획을 분할하는 형태로 토지사용권을 양도하는 것을 승인한다.

b/ 주택을 건설하고 거래하는 투자 프로젝트의 경우, 권리증서를 수령하는 때에 프로젝트의 전부 또는 일부의 이전과 함께 토지사용권을 양도할 수 있다. 토지사용권을 양수하는 자는 이미 승인된 일정에 따라 투자 프로젝트를 시행한다.

2. 양도 또는 임대할 목적으로 기반시설을 건설하는 프로젝트 전체와 함께 토지사용권을 양도하는 것은 아래의 조건을 충족하여야 한다.

a/ 이 법 제188조 제1항에서 정한 모든 요건을 충족할 것

b/ 과학기술 관련 기반시설은 이미 승인된 프로젝트 서류에서 적시한 일정에 따라 완공되어야 한다.

3. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제12장

토지 관련 행정절차

제195조. 토지 관련 행정절차

1. 토지 관련 행정절차는 아래 내용을 포함한다.

- a/ 토지의 회수, 할당, 임대, 사용 목적의 변경에 관한 절차
 - b/ 토지 및 토지부착자산의 등록, 토지사용권과 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권 증서의 발급에 관한 절차
 - c/ 주택 또는 건축물의 소유권 증서의 갱신, 재발급, 정정 내지 회수절차
 - d/ 토지사용자의 권리 행사 절차
 - d/ 강제 토지조사 결정 및 토지회수 결정의 집행에 관한 절차
 - e/ 토지분쟁에 관하여 행정기관이 하는 토지분쟁의 조정 및 해결절차
 - g/ 토지분야에서 행정적 위반에 대한제재 절차
2. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제196조. 토지 관련 행정절차의 공개

1. 공개할 필요가 있는 행정절차의 내용은 아래 사항을 포함한다.

- a/ 서류 일체를 접수하고 결과를 회신할 권한이 있는 국가 기관
- b/ 각 행정절차를 처리하는데 소요되는 기간
- c/ 각 행정절차에서 제출할 서류 일체의 목록
- d/ 각 행정절차마다 종결하기까지의 진행 과정과 책임
- d/ 각 행정절차마다 지불하여야할 수수료 기타 금전지급 의무

2. 제1항에서 정한 내용의 공개는 서류 일체를 접수하고 결과를 회신하는 행정관서에서 정기적으로 게시하고, 국가 데이터베이스 웹사이트 및 각급 행정구역 단위의 인민위원회 웹사이트에도 게시한다.

제197조. 토지 관련 행정절차의 시행

- 1. 각 기능과 임무 및 권한에 따라서 행정 각부와 기관은 토지 관련 행정절차의 시행을 지시·지도·조사하는데 협조하여, 토지 관련 행정절차와 기타 관련 행정절차 상호간 일관성을 확보한다.
- 2. 각급 인민위원회는 각 지방에서 행정절차를 지시·지도·조사·시행하고, 토지 및 기타 관련

행정절차를 종결하는데 관련 있는 지방 행정기관 상호간 협조에 관한 규칙을 정한다.

3. 토지 관련 행정절차를 종결할 권한이 있는 행정기관은 명문의 순서와 절차를 따른다.
4. 토지사용자와 기타 관련된 자는 토지 관련 행정절차의 순서 및 법률에서 정한 금전지급의무를 충실히 따르고 이행한다.

제13장

감찰 및 감사, 토지분쟁, 불만, 고발의 해결 및 토지법 위반 처리

제1절

토지관리·사용에 대한 감독, 감시 및 평가

제198조. 토지관리·사용에 대한 국회, 각급 인민위원회, 베트남조국전선 및 그 회원조직의 감독

1. 국회와 각급 인민의회는 헌법, 국회의 국정감독에 관한 법률 및 인민의회와 인민위원회의 조직에 관한 법률에 따라 토지 관리·사용을 감독할 권한을 행사한다.
2. 베트남 조국전선과 그 회원조직은 헌법, 베트남조국전선에 관한 법률 및 기타 관련 법률에 따라 토지 관리·사용을 감독할 권한을 행사한다

제199조. 토지 관리·사용에 대한 국민의 감시

1. 국민은, 토지 관리·사용 과정에서 발생하는 법위반을 스스로 또는 대표 조직을 통하여 감시하고 그 사실을 알릴 수 있는 권리를 가진다.
2. 국민의 감시와 보고는 객관성, 진실성, 합법성을 확보하여야 한다. 시민은 감시권과 불복·행정고발하여 사실을 알릴 수 있는 권리를 남용하여 사회질서에 불법 내지 부정적인 영향을 끼쳐서는 아니된다. 시민은 자신이 알린 정보의 정확성에 관하여 법적 책임을 진다.
3. 토지 관리·사용에 관하여 시민이 감시할 수 있는 사항은 다음 내용을 포함한다.
 - a/ 토지사용기본계획 및 토지사용계획의 성립, 조정, 공개 및 시행
 - b/ 토지 할당, 토지 임대, 토지사용목적 변경의 허가
 - c/ 토지 회수, 보상, 지원 및 재정착
 - d/ 토지, 토지부착자산의 등록, 토지사용권과 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권 증서의 발급

d/ 토지사용료와 토지임대료 및 토지관련 세금의 징수, 감면, 토지의 가치평가

e/ 토지사용자의 권리와 의무에 관련된 각 행정절차의 시행

4. 국민이 토지 관리 및 사용을 감시하는 방법에는 아래 내용을 포함한다.

a/ 분쟁해결 권한을 가진 기관 또는 개인에게 사실을 알리고 청원을 제출하는 방법으로 하는 직접 감시

b/ 감독권을 행사하는 합법적인 대표 조직에 청원서를 제출하는 방법

5. 국민 내지 대표 조직으로부터 의견을 접수한 국가기관의 책임

a) 자신의 권한에 따라 조사하고, 분쟁을 해결하여 서면으로 회신한다.

b) 자신의 관할에 속하지 아니하는 경우 권한 있는 국가기관이 문제를 해결할 수 있도록 청원사건을 이송한다.

c) 사실을 알린 조직 내지 개인에게 처리결과를 통지한다.

제200조. 토지관리·사용에 관한 감시 및 평가 시스템

1. 토지 관리·사용의 감시 및 평가 시스템은 전국 및 지방 단위에서 토지법의 시행상황과 토지 관리·사용의 효율성, 토지 정책과 경제·사회·환경에 법률이 미치는 영향을 평가하는데 사용한다.

2. 토지 관리·사용의 감시 및 평가 시스템은 토지정보시스템 및 전국에서 토지법을 시행하는 동안 수집하는 여타 정보에 기초하여 개발하되 다음 사항을 포함한다.

a/ 토지사용기본계획 및 토지사용계획, 토지 통계와 토지 조사, 공시지가 및 토지 관련 세금, 토지 할당, 토지 임대, 토지 회수, 토지사용목적의 변경 허가, 토지사용권과 주택 및 기타 토지부착자산의 소유권에 관한 증서 발급, 토지를 사용하는 투자 프로젝트의 시행, 토지법의 준수상황, 행정기관의 토지 관련 위반행위의 조사·검사·처리에 관한 정보

b/ 토지에 관한 소송, 분쟁 해결에 관한 정보

c/ 국회, 각급 인민의회, 베트남조국전선 및 그 회원 조직, 기타 관련 단체 및 관련자가 토지법 시행에 관하여 감독하는 과정에서 발생하는 정보

d/ 인공위성, 항공기 등에서 촬영한 항공사진, 현장답사 기타 기술장비를 포함하여 기술적 수단으로 수집할 필요가 있는 필수 정보

d/ 토지 관리·사용에 관한 사회학적 조사 자료와 필요할 때 추가적으로 하는 여러 가지 연구, 조사 자료에서 얻게 되는 필수 정보

3. 자연자원 및 환경을 책임지는 기관은 감시 및 평가 시스템을 운영하고, 전국 및 지방 단위에서 토지법 시행 상황과 토지 관리·사용의 효율성 및 토지정책, 경제·사회·환경에 법이 미치는 영향을 평가하고, 정기적으로 평가 결과를 국회와 정부에 송부한다.
4. 제2항에서 정한 정보를 보관하는 국가기관은 감시 및 평가 시스템을 운영하는 기관에 충분하고 정확한 정보를 적정 시기에 제공하여야 한다. 자연자원 및 환경을 책임지는 기관은 토지정보시스템에 제공할 감시 및 평가 시스템의 정보를 최신화 한다.
5. 토지 관리·사용에 관한 감시 및 평가 시스템은 개인 및 단체가 관련 정보를 찾을 수 있도록 법에 따라 공개한다.
6. 정부는 토지 관리·사용에 관한 감시 및 평가 시스템의 구축과 운영에 관한 세부사항을 정한다.

제2절

토지법 위반의 조사, 분쟁해결, 불복, 행정고발 및 처리

제201조. 특별토지조사

1. 특별토지조사는 권한 있는 국가기관이 다른 기관, 단체, 개인에 대하여 그들이 토지법 및 토지 영역에서의 전문적이고 기술적인 관리 규정을 준수하는지 여부에 관하여 수행하는 조사활동을 말한다.

중앙정부의 자연자원환경부는 전국에 걸쳐 특별토지조사 활동을 지도하고 총괄한다. 지방 토지행정 기관은 각 지역에서 특별토지조사 활동을 총괄한다.

2. 특별토지조사는 다음 내용을 포함한다.

a/ 각급 인민위원회의 토지법 준수 여부에 대한 조사

b/ 토지사용자와 기타 관련된 개인 및 단체의 토지법 준수 여부에 대한 조사

c/ 토지 영역에서의 전문적이고 기술적인 규정의 준수 여부에 대한 조사

3. 특별토지조사관은 다음과 같은 임무를 가진다.

a/ 토지 관리·사용시 국가기관과 토지사용자의 토지법 준수 여부에 대한 조사

b/ 자신의 권한에 따라 토지법 위반행위를 적발·예방·처리하고, 권한 있는 국가기관에 위반행위의 처리방안을 제안하는 임무

4. 특별토지조사를 수행하는 조사팀의 책임자·조사관·공무원의 권한과 의무, 나아가 특별토지조사의 절차는 조사에 관한 법에 따른다.

제202조. 토지분쟁의 조정

1. 국가는 분쟁 당사자들이 스스로 조정하는 것을 장려하거나 토지 분쟁을 풀뿌리 민주주의 조정 원칙에 따라 해결한다.
2. 당사자들은 스스로 하는 조정이 성립하지 아니하는 경우, 분쟁대상이 된 토지가 소재하는 지역을 관할하는 기초 단위 인민위원회에 조정을 주선하는 청원서를 제출할 수 있다.
3. 기초 단위 인민위원회의 위원장이 해당 지역에서의 토지 분쟁에 관한 조정을 주재한다. 위원장은 조정 과정에서 기초 단위 베트남조국전선 위원회와 그 회원 조직 기타 사회 단체와 협조한다. 기초 단위 인민위원회에서 수행하는 조정 절차는 분쟁해결 청원서를 접수한 날로부터 45일 이내에 종결한다.
4. 조정이 성립하는지 여부에 관계 없이, 조정 과정은 회의록에 기록되어 각 당사자가 서명하여야 하고 기초 단위 인민위원회는 그 최종결과를 인증하여야 한다. 조정회의록은 관련 당사자에게 송부하고 해당 기초 단위 인민위원회에서 보관한다.
5. 조정이 성립함으로써 토지사용자 또는 토지 경계가 변경되는 경우, 기초 단위 인민위원회는 조정 회의록을 상급 단위 인민위원회에 송부하되, 개인·가구·주민공동체간 토지 분쟁 사안의 경우에는 직상급 인민위원회의 자연자원환경과에 송부하고, 기타 토지 분쟁 사안의 경우에는 성(province)급 인민위원회의 자연자원환경부서로 송부한다.

송부받은 각급 자연자원환경 부서는 토지경계 변경의 인정 또는 토지사용권, 주택 기타 토지 관련 자산의 소유권 증서의 갱신을 위하여 당해 사건에 관한 조정결과를 동급 인민위원회에 송부한다.

제203조. 토지분쟁의 해결 권한

기초 단위 인민위원회에서 조정이 성립하지 아니한 경우, 당해 토지 분쟁은 아래와 같이 처리한다.

1. 관계 당사자가 권리증서 또는 이 법 제100조에서 정한 서류를 일부라도 구비하고 있는 토지 분쟁 및 토지부착자산에 관한 분쟁은 인민법원이 해결할 권한을 가진다.
2. 관계 당사자가 권리증서 또는 이 법 제100조에서 정한 서류를 구비하고 있지 않은 토지 분쟁의 경우에는, 당사자는 아래의 두 가지 분쟁해결절차 중에서 선택할 수 있다.
 - a/ 제3항에서 정한 권한 있는 인민위원회에 분쟁해결을 구하는 신청서를 제출한다.
 - b/ 권한 있는 인민법원에 민사소송법에 따라 소장을 제출한다.

3. 관계 당사자가 권한 있는 인민위원회에서 분쟁을 해결하기로 선택한 경우, 그 해결은 다음과 같다.

a/ 가구·개인·주민공동체 사이에서 일어난 분쟁의 경우, 기초 단위 인민위원회의 위원장이 분쟁 해결을 책임진다. 관계 당사자가 위원장의 결정에 동의하지 아니하는 경우 각 당사자는 성(province)급 인민위원회의 위원장에게 불복을 신청하거나 인민법원에 행정절차법에 따라 소제기할 수 있다.

b/ 분쟁의 일방 당사자가 단체·종교단체·해외거주 베트남인·외국인투자기업인 경우, 성(province)급 인민위원회의 위원장이 분쟁해결을 책임진다. 관계 당사자가 위원장의 결정에 동의하지 아니하는 경우 각 당사자는 중앙정부의 자연자원환경부에 불복을 신청하거나 행정절차법에 따라 인민법원에 소제기할 수 있다.

4. 제3항에서 정한 토지 분쟁 해결 권한이 있는 자는 종결 결정을 내리며, 각 관계 당사자는 법적으로 유효한 분쟁 종결 결정을 엄중히 따라야 한다. 당사자가 결정에 따르지 아니하는 경우 당해 결정은 강제집행된다.

제204조. 토지 관련 불복신청 및 소송의 해결

1. 토지사용자, 토지사용에 관련된 권리와 의무를 가진자는 토지관리에 관한 행정행위 또는 행정결정에 관하여 불복하거나 소제기할 수 있다.
2. 토지와 관련한 행정결정 또는 행정행위에 관한 불복을 처리하는 절차는 행정불복법에 따른다. 토지와 관련한 행정결정 또는 행정행위에 관한 소송을 처리하는 절차는 행정절차법에 따른다.

제205조. 토지에 관한 행정고발의 처리

1. 누구나 토지의 관리·사용시 법률위반에 대하여 행정고발할 수 있다.
2. 위 고발은 행정고발법에 따라 처리한다.

제206조. 토지법 위반자에 대한 처리

1. 토지법을 위반한 자는 위반행위의 성격·심각성에 따라, 행정적으로 징계를 받거나 법률에 따른 형사책임 유무를 조사받는다.
2. 토지법을 위반하여 국가 또는 타인에게 손해를 야기한 자는 실제 발생한 손해를 배상하고 법에 따라 처리된다.

제207조. 토지분야에서 공무수행 중 토지법을 위반한 자에 대한 처리

1. 공무수행 중 토지법을 위반한 자는 위반행위의 성격과 심각성을 기준으로 징계받되 특히 아래 위반행위에 대하여는 형사상 책임을 진다.

a/ 토지 할당 및 임대, 토지사용목적의 변경, 토지 회수, 보상, 지원, 재정착, 토지사용권의양도, 토지사용기본계획과 토지사용계획의 시행, 토지에 관한 재정상 금전지급의무의 확정, 지적도의 관리 또는 토지 관리에 관한 행정결정의 공무수행 중 그 지위와 권한을 남용하여 불법행위에 이른 경우

b/ 토지법 위반을 야기한 관리책임 의식의 부족, 토지 자원 또는 토지사용자의 권리와 의무에 손해를 야기하는 기타 행위의 경우

c/ 의견수렴·공포·정보 공개에 관한 규정 위반, 행정절차에 관한 규정 위반, 토지관리에 관한 보고 규정 위반의 경우

2. 정부는 본조를 구체적으로 정한다.

제208조. 토지관리·사용에 관한 법률 위반 행위의 적발·예방·처리에 관한 각급 인민위원회 위원장의 책임

1. 각급 인민위원회의 위원장은 각 지역에서 토지 관리·사용에 관한 법률 위반을 적발·예방하고, 이를 신속히 처리한다.

2. 기초 단위 인민위원회의 위원장은 각 지역에서 불법적인 토지사용권 양도와 토지사용목적의 변경, 다른 토지를 침범·점유하여 시설을 건축하거나 부적절한 목적으로 사용되는 토지 위에 시설을 건축하는 행위를 적발, 예방하고 신속히 처리하며, 법령을 위반한 자로 하여금 법령위반 전과 같은 상태로 복구하도록 강제한다.

제209조. 기초 단위 지적공무원, 각급 토지행정기관에서 근무하는 기관장, 공무원 내지 공공근로자가 행정절차를 위반한 경우 책임을 구하는 청원의 접수 및 처리

1. 토지 할당·임대·토지사용목적 변경의 허가·토지 회수·토지사용자의 권리행사에 필요한 절차 보장 내지 권리증서의 발급에 관하여, 법령을 위반한 각급 토지행정기관의 공무원·공공근로자 또는 기초 단위 행정구역의 지적 공무원을 적발한 단체·개인은 아래의 권한 있는 자에게 청원서를 제출할 수 있다.

a/ 기초 단위 행정구역의 지적 공무원이 법령을 위반한 경우 청원서는 기초 단위 인민위원회의 위원장에게 제출한다.

b/ 토지행정기관에서 근무하는 공무원 또는 공공근로자가 법령을 위반한 경우 청원서는 관계 토지행정기관의 장에게 제출한다.

c/ 토지행정기관의 장이 법령을 위반한 경우 청원서는 동급 인민위원회의 위원장에게 제출한다.

2. 제1항에서 정한 인민위원회의 위원장 또는 토지행정기관의 장은 청원서를 접수한 날로부터 30일 이내에 청원을 심사하여 종결하고 그 결과를 청원인에게 통지한다.

제14장

시행조항

제210조. 경과규정

1. 2004년 7월 1일 이전에 국가로부터 토지를 임차하여, 전체 임대기간에 해당하는 임대료를 선급하였거나, 토지를 장기간 임차하여 임대료를 선급한 임대기간이 5년 이상 남아 있는 영리단체에게는 본법 제174조에 정한 권리와 의무가 인정되는 반면, 같은 상황에 있는 개인 또는 가구에게는 본법 제179조 제1항에서 정한 권리와 의무가 인정된다.
2. 산업단지, 복합산업단지 또는 수출가공지대의 기반시설을 건설하고 상업적으로 운영하기 위하여 매년 임대료를 지급하고 국가로부터 토지를 임차한 투자자가 이 법 시행일 이전에 전체 임대기간에 대한 임대료를 일시불로 지급받는 형태로 기반시설과 함께 토지를 전대한 경우, 토지를 전차하는 자는 투자자가 전체 토지임대료를 국가에 지급한 이후에는 국가로부터 임대한 전체 기간에 대하여 일시불로 선급한 자와 동일한 권리와 의무를 가진다.
3. 농업에 직접 종사하는 가구 및 개인이 이 법 시행일 이전에 토지를 할당받거나 토지사용권을 인정받거나 농경지사용권을 취득하였고 토지사용기간의 만료시점에도 계속 사용하려는 경우에는, 이 법 제126조 제1항에서 정한 기간 내에서 토지를 사용할 수 있다. 토지사용기간이 2003년 토지법에 따라서 2013년 10월 15일에 만료하는 경우에는 토지사용기간은 2013년 10월 15일부터 기산한다. 토지사용기간이 2013년 10월 15일 이후에 만료하는 경우에는 토지할당기간 만료일부터 기산한다.
4. 가구 및 개인이 권리증서를 발급받지 아니한 채 농경지를 사용하고 있는 경우 권리증서 발급에 관한 토지사용기간은 이 법의 시행일부터 기산한다.
5. 영리단체가 프로젝트에 포함된 기반시설 건설에 필요한 자본금을 형성하기 위하여 국가로부터 할당받은 토지, 또는 영리단체가 2004년 6월 1일 이전에 경매에서 토지사용권을 낙찰받아 토지사용기간의 제한 없이 사용하고 있는 토지의 경우, 토지사용기간은 정부 규정에 따른다.
6. 이 법은 이 법 시행일 전에 시행된 프로젝트 또는 보상·지원 및 재정착을 위한 시설에 대하여는 적용하지 아니한다. 이미 승인된 프로젝트 또는 시설을 위한 보상·지원 및 재정착을 위한 계획, 이 법 시행일 이전에 이미 승인된 계획에 따라 시행되고 있는 보상·지원·재정착의 경우, 위 보상·지원·재정착은 이 법에 따르는 것이 아니라 이미 승인된 계획에 따라 시행되어야 한다.
7. 이 법의 시행일 전에 시행된 토지 할당·임대·토지사용목적의 변경·토지사용권 인정이 이루어졌고 토지사용자가 자신의 재정상 금전지급의무를 다하지 아니한 경우, 토지사용료 또는 토지임대료 계산에 필요한 기간은 정부의 규정에 따른다.

8. 이 법 시행일 전에 토지사용 상한을 초과하여 농경지를 할당받아 사용하는 가구 및 개인은 이 법에 따라 토지를 임대하는 것으로 변경한다.

9. 정부는 이 법 시행일 전에 토지법을 위반하여 토지를 사용한 사건 및 토지사용권으로 보증한 특정 사건들의 처리방안을 정한다.

제211조. 효력

1. 이 법은 2014년 7월 1일부터 시행한다. 국회의 토지법(법률번호. 13/2003/QH11)과 농업, 수산업 및 제염업을 하는 개인 및 가구의 토지사용기간을 연장하는 내용의 2013년 6월 21일 의결(의결번호. 49/2013/QH13)은 이 법의 시행일부터 효력을 상실한다.

2. 베트남 민간항공사에 관한 법률(법률번호. 66/2006/QH11) 제57조, 주택법 제126조에 대한 수정 법률(법률번호. 34/2009/QH12) 제2조, 토지법 제121조, 수도건설투자법의 수정법률(법률번호. 38/2009/QH12)의 제4조, 행정절차법(법률번호. 64/2010/QH12) 제264조 및 재산의 강제매수 및 징발에 관한 법률(법률번호. 15/2008/QH12)에서 토지 징발에 관한 조항은 모두 이 법에 의하여 효력을 상실한다.

제212조. 상세규정

정부는 이 법에서 수권한 각 조항을 구체적으로 정한다.

이 법은 2013년 11월 29일 베트남 사회주의 공화국의 제13차 인민최고회의의 제6회기에서 통과되었다.

국회 의장

응위웬 싱 흥