

Vietnam Legal Updates (August 2024)

Yulchon Vietnam would like to provide you with a brief of Vietnam's latest legislation. This month's Legal Updates include the following items:

- New decree detailing a number of articles of the Law on Land 2024.
- New decree detailing a number of articles of the Law on Housing 2023.
- New decree detailing a number of articles of the Law on Real Estate Business 2023.
- New decree regarding the land-use levy and land rental under the Law on Land.
- New decree on compensation, support, and resettlement upon the State's land expropriation under the Law on Land.
- New decree on the registration and issuance of a certificate of land-use right and attached-to-land ownership under the Law on Land.
- New circular on payment intermediary activities.

NEW DECREE DETAILING A NUMBER OF ARTICLES OF THE LAW ON LAND 2024

On July 30th, 2024, the Government promulgated Decree No. 102/2024/ND-CP ("**Decree 102**") detailing a number of articles of the Law on Land 2024. Decree 102 takes effect from August 1st, 2024.

Below are some notable regulations under Decree 102:

베트남 법령 업데이트 (2024년 8월)

율촌 베트남 사무소는 최근 발표된 베트남 주요 법령 제, 개정 내용을 정리하였고, 이번 법령 제, 개정 내용에는 다음 사항들이 포함되어 있습니다.

- 2024년 토지법의 일부 조항을 안내하는 시행령 제정
- 2023년 주택법의 일부 조항을 안내하는 시행령 제정
- 2023년 부동산사업법의 일부 조항을 안내하는 시행령 제정
- 토지사용료 및 토지임대료에 관한 토지법 시행령 제정
- 국가의 토지 회수 시 보상, 지원 및 재정착에 관한 토지법 시행령 제정
- 토지기초정보 조사, 토지사용권증서(LURC)의 등록/발급 및 토지정보시스템에 관한 토지법 시행령 제정
- 결제 중개 행위에 관한 중앙은행 시행규칙 제정

2024년 토지법의 일부 조항을 안내하는 시행령 제정

베트남 정부는 2024년 7월 30일 개정 토지법 상의 일부 조항을 상세히 안내하는 시행령 제102호 (Decree No.102/2024/ND-CP, 이하 "**시행령 제102호**")를 제정했습니다. 시행령 제102호의 주요 내용은 아래와 같습니다.

- (1) Detailed classification of land types, i.e., categories of agricultural land (Article 4), categories of non-agricultural land (Article 5), and categories of unused land (Article 6).
 - (2) Foreign-invested entity's right to acquire investment capital of another entity in the form of the land-use right of such entity (Article 9).
 - (3) Procedures of seeking opinions of the Ministry of National Defense and Ministry of Public Security in case of a foreign-invested company's acquisition of the land-use right or receipt of the capital contribution as land-use right to implement an investment project in restricted areas such as border areas, coastal areas, islands, national-defense-and-security sensitive areas (Article 10).
 - (4) Processes and procedures of land allocation, land lease, or change of the use purpose of land by the State (from Article 48 to Article 52).
 - (5) Process and procedure for the extension of the land-use term upon its expiry (Article 64).
- (1) 토지 유형의 분류(농업용지(제4조), 비농업용지(제5조), 미사용토지(제6조)의 3가지 유형)
 - (2) 외국인투자기업이 다른 기업으로부터 토지사용권을 투자자본으로 취득할 수 있는 권리(제9조)
 - (3) 국경지역, 해안지역, 도서, 국방·안보 민감지역 등 규제지역에서 투자사업을 시행하기 위하여 외국인투자기업이 토지사용권을 취득하거나 출자금을 토지사용권으로 받는 경우, 국방부와 공안부의 의견을 구하도록 하는 절차(제10조)
 - (4) 국가에 의한 토지할당, 토지임대 또는 토지의 용도변경에 관한 절차(제48조부터 제52조까지)
 - (5) 토지 사용 기간의 만료 시 토지 사용 기간 연장에 관한 절차(제64조)
- 시행령 제102호는 2024년 8월 1일부터 시행 중에 있습니다.

NEW DECREE DETAILING A NUMBER OF ARTICLES OF THE LAW ON HOUSING 2023

On July 24th, 2024, the Government promulgated Decree No. 95/2024/ND-CP ("**Decree 95**") detailing a number of articles of the Law on Housing 2023. Decree 95 takes effect from August 1st, 2024.

Below are some notable regulations under Decree 95:

- (1) Required documents to prove the right to own houses in Vietnam applicable to foreign organizations (i.e., Investment Registration Certificate) (Articles 3.1(b) and 3.1(c)), and foreign individuals (i.e., foreign passports and written commitment on not falling under cases of foreign-affairs and consular exceptions) (Article 3.2(c)).

2023년 주택법의 일부 조항을 안내하는 시행령 제정

베트남 정부는 2024년 7월 24일 개정 주택법의 일부 조항을 상세히 안내하는 시행령 제95호 (Decree No. 95/2024/ND-CP, 이하 "**시행령 제95호**")를 제정했습니다. 시행령 제95호의 주요 내용은 아래와 같습니다.

- (1) 외국인투자기업(예를 들어, 투자등록증 등)(제3제 제1항 (b) 및 (c)) 및 외국인(예를 들어, 외국 여권 및 외교·영사 예외에 해당하지 아니하는 것에 대한 서약서 등)(제3조 제2항 (c))이 베트남 내에서 주택을 소유할 권한이 있음을 입증하기 위한 필요서류

- (2) Obligations of the Ministry of National Defense and the Ministry of Public Security to determine the areas that are subject to requirements of national defense and security in specific provinces, which shall be used as the basis to specify the list of housing projects that are allowed for foreign organizations and individuals to buy (Articles 4.2, 4.3, and 4.4).
- (3) Criteria for determining the population scale equivalent to that of a ward to determine the number of houses eligible for ownership by foreign organizations and individuals (Article 5).
- (4) Process and procedure for the extension of houses' ownership term of foreign organizations and individuals in Vietnam (Article 6).
- (5) Regulations on the management of houses' ownership and transactions of transferring houses' ownership of foreign organizations and individuals in Vietnam (Article 7).
- (6) Criteria for classifying apartments (Articles 82 and 83, and Appendix XII).

NEW DECREE DETAILING A NUMBER OF ARTICLES OF THE LAW ON REAL ESTATE BUSINESS 2023

On July 24th, 2024, the Government promulgated Decree No. 96/2024/ND-CP ("**Decree 96**") detailing a number of articles of the Law on Real Estate Business 2023. Decree 96 takes effect from August 1st, 2024.

Below are some notable regulations under Decree 96:

- (1) Procedure for transferring a part or a whole of the real estate project (Articles 10 and 11).
- (2) Types of contracts used in the real estate business and compulsory contract templates (Article 12, and Appendix I to Appendix XI).

- (2) 특정 성이나 중앙직할시(province level) 내에서 국방·안보 요건의 대상이 되어 외국인의 주택 소유가 제한되는 지역을 결정하는 국방부와公安부의 의무 규정 (이는 외국조직 및 외국인이 구입할 수 있는 주택 프로젝트 목록을 명시하는 근거로 활용됨)(제4조 제2항~제4항)
- (3) 외국인투자기업 및 외국인이 소유할 수 있는 주택수를 정하기 위한 지역 인구규모의 판단 기준(제5조)
- (4) 외국인투자기업 및 외국인의 주택 소유 기간 연장 절차(제6조)
- (5) 외국인투자기업 및 외국인의 주택소유권 관리 및 양도거래에 관한 규정(제7조)
- (6) 아파트(apartment)의 유형구분 기준(제82조, 제83조 및 부록 XII)

시행령 제95호는 2024년 8월 1일부터 시행 중에 있습니다.

2023년 부동산사업법의 일부 조항을 안내하는 시행령 제정

베트남 정부는 2024년 7월 24일 부동산사업법(2023년)의 일부 조항을 구체적으로 안내하는 시행령 제96호 (Decree No. 96/2024/ND-CP, 이하 "**시행령 제96호**")를 제정했습니다. 시행령 제96호의 주요 내용은 아래와 같습니다.

- (1) 부동산 프로젝트의 일부 또는 전부를 이전하는 절차 (제10조 및 제11조)
- (2) 부동산 사업에 사용되는 계약서의 종류 및 계약서 법정 서식(제12조, 별첨 I 부록 XI)

- (3) Process and procedure for transferring contracts used in the real estate business (Article 13).
- (4) Conditions and requirements applicable to real estate trading floor and brokerage services (Article 14 to Article 33).

NEW DECREE ON LAND-USE LEVY AND LAND RENTAL

On July 30th, 2024, the Government promulgated Decree No. 103/2024/ND-CP ("**Decree 103**") on land-use levy and land rental. Decree 103 takes effect from August 1st, 2024.

Accordingly, Decree 103 only applies to land allocation, land-use purpose change, and land leasing by the State (Article 1). Therefore, leasing land between a landlord and a tenant which the State is not a lessor is not governed under this Decree.

Below are some notable regulations under Decree 103:

- (1) Calculation of the land-use levy for changing the land-use purpose to implement a project with respect to foreign-invested entities (Article 7).
- (2) Process of calculation, collection and payment of land-use levy with respect to foreign-invested entities (Article 21.1).
- (3) Basis for calculating the land rental, such as land area, land lease term, etc. (Article 25 to Article 37).
- (4) Land rental exemption or reduction (Article 38 to Article 41).

- (3) 부동산사업법상 부동산 사업 계약의 이전 절차(제13조)
- (4) 부동산 매매거래소업 및 부동산 중개업에 적용되는 조건과 자격(제14조부터 제33조까지)

시행령 제96호는 2024년 8월 1일부터 시행 중에 있습니다.

토지사용료 및 토지임대료에 관한 토지법 시행령 제정

베트남 정부는 2024년 7월 30일 토지사용료 및 토지임대료에 관한 시행령 제103호(Decree No. 103/2024/ND-CP, 이하 "**시행령 제103호**")를 제정했습니다. 시행령 제103호는 국가에 의한 토지할당, 토지임대 및 토지용도 변경에 대해서만 적용되고(제1조), 국가가 임대인이 아닌 토지 임대차 계약에는 적용되지 않습니다. 시행령 제103호의 주요 내용은 아래와 같습니다.

- (1) 외국인투자기업의 사업시행을 위해 토지이용목적 변경하는 경우의 토지사용료 산정(제7조)
- (2) 외국인투자기업에 대한 토지사용료의 산정 및 고지 방법과 그에 따른 토지사용료 납부 (제21조 제1항)
- (3) 토지면적, 토지임대기간 등 토지임대료의 산정근거 (제25조부터 제37조까지)
- (4) 토지임대료의 면제 또는 감경(제38조부터 제41조 까지)

시행령 제103호는 2024년 8월 1일부터 시행 중에 있습니다.

NEW DECREE ON COMPENSATION, SUPPORT, AND RESETTLEMENT UPON THE STATE'S LAND EXPROPRIATION

On July 15th, 2024, the Government promulgated Decree No. 88/2024/ND-CP ("**Decree 88**") on compensation, support, and resettlement upon the State's land expropriation. Decree 88 takes effect from August 1st, 2024.

Accordingly, Decree 88 mostly focuses on the policies and process of compensation, support, and resettlement for Vietnamese locals like individuals and households impacted by the State's land expropriation. Notwithstanding this, Decree 88 also provides a new mechanism for the State's support to stabilize the business operation of foreign-invested organizations impacted by the State's land expropriation as follows:

- (1) If a foreign-invested organization is eligible for land compensation when the State expropriates the land under lawful use by such organization, the State will offer its support to stabilize the business operation of that organization (Articles 20.1(a) and 20.2(a)).
- (2) In particular, the State will make the support in cash at a **maximum of 30% of the after-tax income in a year** of that foreign-invested organization, which is the average income in three (03) years preceding the year when the support is considered (Article 20.3(b)).
- (3) The employees who work for the foreign-invested organization impacted by the State's land expropriation are also eligible for suspension allowance following the labor regulations where, however, the time limit for the State to pay this allowance is **no more than six (06) months** (Article 20.4).

국가의 토지 회수 시 보상, 지원 및 재정착에 관한 토지법 시행령 제정

베트남 정부는 2024년 7월 15일 국가의 토지회수 시 보상, 지원 및 재정착에 관한 시행령 제88호 (Decree No. 88/2024/ND-CP, 이하 "**시행령 제88호**")를 제정했습니다.

시행령 제88호는 주로 국가의 토지 회수로 영향을 받는 개인과 가구와 같은 베트남인에 대한 보상, 지원, 재정착 등의 정책과 과정을 다루고 있습니다. 그 외에도 시행령 제88호는 국가의 토지 회수로 인하여 영향을 받는 외국인투자기업의 안정적인 사업 운영을 위한 국가의 지원에 관한 방법을 아래와 같이 새롭게 제공하고 있습니다.

- (1) 국가가 토지를 회수할 때 외국인투자기업가 토지를 합법적으로 사용하고 있어 토지 보상을 받을 권리가 있는 경우, 국가는 해당 외국인투자기업의 사업 운영의 안정을 위한 지원을 제공함(제20조 제1항 (a), 제20조 제2항 (a))
- (2) 특히, 국가는 해당 외국인투자기업의 연간 세후 소득의 최대 30%를 현금으로 지원함(이 때 지원하는 금액은 국가가 지원하기로 결정한 연도의 직전 3개년 평균 소득을 기준으로 함)(제20조 제3항 (b))
- (3) 국가의 토지 회수로 영향을 받는 외국인투자기업에 근무하는 근로자는 노동 규정에 따라 휴직 수당을 받을 수 있음(단 국가가 휴직 수당을 지급하는 기간은 6개월을 초과하지 않음)(제20조 제4항)

시행령 제88호는 2024년 8월 1일부터 시행 중에 있습니다.

NEW DECREE ON THE REGISTRATION AND ISSUANCE OF A CERTIFICATE OF LAND-USE RIGHT AND ATTACHED-TO-LAND OWNERSHIP

On July 29th, 2024, the Government promulgated Decree No. 101/2024/ND-CP ("**Decree 101**") on the basic investigation of land, and the registration and issuance of a certificate of land-use right and attached-to-land ownership ("**LURC**"). Decree 101 takes effect from August 1st, 2024.

Below are some notable regulations under Decree 101:

- (1) Process and procedure to split or merge land lots (Article 7).
- (2) Timeline for performing procedures of registering land, attached-to-land assets, and issuing the LURC (Article 22).
- (3) Changes to land and/or attached-to-land assets that require a re-issuance of a new LURC (Article 23).
- (4) Application dossier for the first-time registration of land and/or attached-to-land assets (Article 28).
- (5) Application dossier for the registration of changes to land and/or attached-to-land assets (Article 29).
- (6) Process and procedure for the first-time registration of land and/or attached-to-land assets (Article 32).
- (7) Process and procedure for the first-time issuance of the LURC (Article 36).
- (8) Process and procedure for the registration of changes to land and/or attached-to-land assets and issuance of the LURC (Article 37).
- (9) Process and procedure for the land registration with respect to the transfer of a real estate project (Article 43).

토지기초정보 조사, 토지사용권증서(LURC)의 등록/발급 및 토지정보시스템에 관한 토지법 시행령 제정

베트남 정부는 2024년 7월 29일 토지기초정보 조사, 토지사용권증서(LURC) 등록/발급 및 토지정보시스템에 관한 시행령 제101호(Decree No. 101/2024/ND-CP, 이하 "**시행령 제101호**")를 제정했습니다. 시행령 제101호의 주요 사항은 아래와 같습니다.

- (1) 토지의 합필 및 분필 절차(제7조)
- (2) 토지, 주택 및 기타 토지상 자산 등록과 토지사용권증서(LURC) 발급 절차를 위한 일정(제22조)
- (3) 토지사용권증서(LURC)의 재발급을 요하는 토지, 주택 및 기타 토지상 자산의 변경 사항(제23조)
- (4) 토지, 주택 및 기타 토지상 자산의 최초 등록을 위한 신청서류(제28조)
- (5) 토지, 주택 및 기타 토지상 자산의 변경 등록을 위한 신청서류(제29조)
- (6) 토지, 주택 및 기타 토지상 자산의 최초 등록을 위한 절차(제32조)
- (7) 토지사용권증서(LURC)의 최초 발급 절차(제36조)
- (8) 토지사용권증서(LURC)의 변경 등록/발급 절차 (제 37조)
- (9) 부동산 프로젝트 양도에 따른 등록 및 토지사용권증서(LURC) 발급 절차(제43조)

시행령 제101호는 2024년 8월 1일부터 시행 중에 있습니다.

NEW CIRCULAR ON PAYMENT INTERMEDIARY ACTIVITIES

On July 17th, 2024, the State Bank of Vietnam promulgated Circular No. 40/2024/TT-NHNN ("**Circular 40**") on payment intermediary activities. Circular 40 replaces Circular No. 39/2014/TT-NHNN and takes effect from July 17th, 2024.

In comparison to Circular No. 39/2014/TT-NHNN, Circular 40 provides more detailed regulations on each type of payment intermediary services, especially the **e-wallet**.

Below are some notable regulations on e-wallet under Circular 40:

- (1) Target clients to use e-wallet (Article 17).
- (2) Dossier for opening an e-wallet account (Article 18).
- (3) Process and procedure to open an e-wallet account (Article 21).
- (4) Verification of the client's information to open an e-wallet account (Article 23).
- (5) Use of the e-wallet service (Article 25).
- (6) Requirements of ensuring the safety and privacy in opening and using e-wallet (Article 28).

결제 중개 행위에 관한 중앙은행 시행규칙 제정

베트남 중앙은행은 2024년 7월 17일에 결제 중개 행위에 관한 시행규칙 제40호(Circular No. 40/2024/TT-NHNN, 이하 "**시행규칙 제40호**")를 발표했습니다. 시행규칙 제40호는 기존의 시행규칙 제39호(Circular No. 39/2014/TT-NHNN, 이하 "**시행규칙 제39호**")를 대체합니다.

기존의 시행규칙 제39호와 비교했을 때, 시행규칙 제40호는 각 유형의 결제 중개 서비스, 특히 전자지갑에 대하여 보다 상세한 규정을 두고 있습니다. 시행규칙 제40호의 주요 사항은 아래와 같습니다.

- (1) 전자지갑을 사용할 대상 고객에 관한 사항(제17조)
- (2) 전자지갑 계정 개설을 위한 필요서류(제18조)
- (3) 전자지갑 계정 개설을 위한 절차(제21조)
- (4) 전자지갑 계정 개설을 위한 고객 정보 확인(제23조)
- (5) 전자지갑 서비스의 이용(제25조)
- (6) 전자지갑 개설 및 이용에 관한 안전 및 개인정보 보호를 위한 요건(제28조)

시행규칙 제40호는 그 발표일인 2024년 7월 17일부터 시행 중에 있습니다.

Related Areas Vietnam (베트남)

Contact

Myung Jae LEE (이명재)	+84-28-3911-0225	mjlee@yulchon.com
Hong Be YI (이홍배)	+84-24-3837-8200	hbyi@yulchon.com
Nguyen Thi Hong Ha	+84-24-3837-8200	hanth@yulchon.com
Do Thi Huong	+84-28-3911-0225	thdo@yulchon.com



법무법인(유)
율촌

법무법인(유) 율촌의 뉴스레터는 일반적인 정보제공만을 목적으로 발행되므로 이에 수록된 내용은 법무법인(유) 율촌의 공식적인 견해나 구체적인 사안에 관한 법률의견이 아님을 알려드립니다.