



「부동산사업법」

[법률 제66/2014/QH13호, 2014.11.25., 공포]

원문	번역문
<p>Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH</p> <p>Điều 1. Phạm vi điều chỉnh Luật này quy định về kinh doanh bất động sản, quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản và quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.</p> <p>Điều 2. Đối tượng áp dụng</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản tại Việt Nam. 2. Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến kinh doanh bất động sản tại Việt Nam. <p>Điều 3. Giải thích từ ngữ Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kinh doanh bất động sản là việc đầu tư vốn để thực hiện 	<p>제1장 총칙</p> <p>제1조 적용 범위 이 법은 부동산 사업, 부동산 사업을 하는 개인·단체의 권리 및 의무, 부동산 사업에 관한 국가의 관리에 관하여 규정한다.</p> <p>제2조 적용 대상</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 베트남에서 부동산 사업을 하는 개인, 단체 2. 베트남 부동산 사업에 관련된 개인, 기관, 단체 <p>제3조 정의 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. “부동산 사업”이란 매도·양도를 위한 건설·매수·양수 활동,

hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản nhằm mục đích sinh lợi.

2. Môi giới bất động sản là việc làm trung gian cho các bên trong mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

3. Nhà, công trình xây dựng có sẵn là nhà, công trình xây dựng đã hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng.

4. Nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai là nhà, công trình xây dựng đang trong quá trình xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng.

5. Quản lý bất động sản là việc thực hiện một, một số hoặc tất cả các hoạt động về quản lý, khai thác và định đoạt bất động sản theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng hoặc người có quyền sử dụng đất.

부동산 임대·전대·임차만기구매 방식의 매도, 부동산 중개 용역, 부동산 거래소 용역, 이윤 창출 목적의 부동산 관리 또는 부동산 자문 용역 활동을 수행하기 위한 자본의 투자를 말한다.

2. “부동산 중개”란 부동산 매매, 양도, 임대, 전대, 임차만기 구매 시 각 당사자간 중개 역할을 하는 것을 말한다.

3. “건축된 주택 또는 건축물”이란 건축이 완공되어 사용되는 주택 또는 건축물을 말한다.

4. “미래에 완공되는 주택 또는 건축물”이란 건축 과정에 있고 사용 점검이 되지 않은 주택 또는 건축물을 말한다.

5. “부동산 관리”란 주택 또는 건축물의 소유주 또는 토지사용권자의 권한 위임에 따라 부동산 관리, 개발, 결정에 관한 활동의 일부 또는 전부를 수행하는 것을 말한다.

6. Sàn giao dịch bất động sản là nơi diễn ra các giao dịch về mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

7. Thuê mua nhà, công trình xây dựng là thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên thuê mua thanh toán trước cho bên cho thuê mua một khoản tiền và được sử dụng nhà, công trình xây dựng đó; số tiền còn lại được tính thành tiền thuê; sau khi đã thanh toán đủ số tiền thuê mua thì bên thuê mua trở thành chủ sở hữu đối với nhà, công trình xây dựng đó.

8. Tư vấn bất động sản là hoạt động trợ giúp về các vấn đề liên quan đến kinh doanh bất động sản theo yêu cầu của các bên.

Điều 4. Nguyên tắc kinh doanh bất động sản

1. Bình đẳng trước pháp luật; tự do thỏa thuận trên cơ sở tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên thông qua hợp đồng, không trái quy định của pháp luật.
2. Bất động sản đưa vào kinh doanh phải có đủ điều kiện theo

6. “부동산 거래소”란 부동산의 매매, 양도, 임대, 전대, 임차만기구매 관련 거래가 발생하는 장소를 말한다.

7. “주택 또는 건축물의 임차만기구매”란 각 당사자간 합의에 따라 임차인이 임대인에게 일정액을 선지급 후 해당 주택 또는 건축물을 사용하고, 잔여 임차료를 지급하며, 임차만기구매대금의 완납 시 임차인이 해당 주택 또는 건축물의 소유주가 되는 것을 말한다.

8. “부동산 자문”이란 각 당사자의 요청에 따라 부동산 사업에 관련된 문제에 관하여 조력하는 활동을 말한다.

제4조 부동산 사업 원칙

1. 법 앞에 평등하고 법률 규정에 반하지 않는 한, 합법적 권리와 이익의 존중에 기반하여 계약을 맺는 각 당사자가 자유롭게 합의한다.
2. 사업에 투입되는 부동산은 이 법의 요건을 충족하여야 한

quy định của Luật này.

3. Kinh doanh bất động sản phải trung thực, công khai, minh bạch.

4. Tổ chức, cá nhân có quyền kinh doanh bất động sản tại khu vực ngoài phạm vi bảo vệ quốc phòng, an ninh theo quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 5. Các loại bất động sản đưa vào kinh doanh

Các loại bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật này (sau đây gọi là bất động sản) bao gồm:

1. Nhà, công trình xây dựng có sẵn của các tổ chức, cá nhân;
2. Nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai của các tổ chức, cá nhân;
3. Nhà, công trình xây dựng là tài sản công được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đưa vào kinh doanh;
4. Các loại đất được phép chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì được phép kinh doanh quyền sử dụng đất.

다.

3. 부동산 사업은 성실하고 공개적이며 명확하여야 한다.

4. 개인, 단체는 관할 국가기관에 의하여 승인된 토지 사용 계획, 기본계획에 따라 국방, 안보 보호 범위 외의 구역에서 부동산 사업을 할 권리가 있다.

제5조 사업에 투입되는 부동산 종류

이 법의 규정에 따라 사업에 투입되는 부동산 종류(이하 “부동산”이라 한다)는 다음과 같다.

1. 개인, 단체의 건축된 주택 또는 건축물
2. 개인, 단체의 미래에 완공되는 주택 또는 건축물
3. 관할 국가기관이 사업에 포함되도록 허용하는 공공자산인 주택 또는 건축물
4. 토지에 관한 법률 규정에 따라 토지사용권의 양도, 임대, 전대가 허용되는 각종 토지의 경우에는 토지사용권의 사업이 허용된다.



Điều 6. Công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh

1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có trách nhiệm công khai thông tin về bất động sản theo các hình thức sau đây:

- a) Tại trang thông tin điện tử của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản;
- b) Tại trụ sở Ban Quản lý dự án đối với các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản;
- c) Tại sàn giao dịch bất động sản đối với trường hợp kinh doanh qua sàn giao dịch bất động sản.

2. Nội dung thông tin về bất động sản bao gồm:

- a) Loại bất động sản;
- b) Vị trí bất động sản;
- c) Thông tin về quy hoạch có liên quan đến bất động sản;
- d) Quy mô của bất động sản;
- đ) Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của bất động sản; thông tin về từng loại mục đích sử dụng và phần diện tích sử dụng chung đối với bất

제6조 사업에 투입되는 부동산에 관한 정보 공개

1. 부동산 사업을 하는 기업은 다음의 방식으로 부동산에 관한 정보를 공개할 책임이 있다.

- a) 부동산 사업을 하는 기업의 웹사이트에 공개
- b) 부동산 투자사업 프로젝트와 관련하여 프로젝트 관리소가 위치한 주소에 게시
- c) 부동산 거래소를 통하여 사업을 하는 경우에는 해당 부동산 거래소에 게시

2. 부동산에 관한 정보의 내용은 다음을 포함한다.

- a) 부동산 종류
- b) 부동산 위치
- c) 부동산에 관련된 기본계획에 관한 정보
- d) 부동산의 규모
- đ) 부동산의 특징·성질·사용 기능·품질, 부동산이 다목적 혼합 건물 또는 아파트인 경우 그 건물에 대한 각각의 사용 목적과 공동 사용면적 부분에 관한 정

<p>động sản là tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng, nhà chung cư;</p> <p>e) Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến bất động sản;</p> <p>g) Hồ sơ, giấy tờ về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất và giấy tờ có liên quan đến việc đầu tư xây dựng bất động sản; hợp đồng bảo lãnh, văn bản cho phép bán, cho thuê mua của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với việc bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai;</p> <p>h) Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (nếu có);</p> <p>i) Giá bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.</p>	<p>보</p> <p>e) 부동산에 관련된 인프라, 용역 상황</p> <p>g) 주택·건축물의 소유권과 토지사용권에 관련된 서류·문서와 부동산 투자건설 업무에 관련된 문서, 미래에 완공되는 주택의 매도·임차만기구매방식의 매도에 대한 관할 국가기관의 매도·임차만기구매방식의 매도 허가 문서·신용보증계약서</p> <p>h) 부동산 소유권, 사용권에 관한 제한 (있는 경우에 한함)</p> <p>i) 부동산 매도·양도·임대·전대·임차만기구매방식의 매도 가격</p>
<p>Điều 7. Chính sách của Nhà nước đối với đầu tư kinh doanh bất động sản</p> <p>1. Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư kinh doanh bất động sản phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế – xã hội</p>	<p>제7조 부동산 투자사업에 대한 국가의 정책</p> <p>1. 국가는 경제적 구성 요소에 해당하는 개인, 단체가 각 시기와 지역마다 국토의 경제-사회 개발목적에 부합하는 부동산 투자사업을 하도록 장려한다.</p>



của đất nước trong từng thời kỳ và từng địa bàn.

2. Nhà nước khuyến khích và có chính sách miễn, giảm thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tín dụng ưu đãi cho tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và dự án được ưu đãi đầu tư.

3. Nhà nước đầu tư và khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào của dự án; hỗ trợ đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật trong hàng rào đối với dự án được ưu đãi đầu tư.

4. Nhà nước đầu tư và khuyến khích tổ chức, cá nhân đầu tư dự án dịch vụ công ích đô thị, công trình hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án đầu tư kinh doanh bất động sản.

5. Nhà nước có cơ chế, chính sách bình ổn thị trường bất động sản khi có biến động, bảo đảm lợi ích cho nhà đầu tư và khách hàng.

Điều 8. Các hành vi bị cấm

1. Kinh doanh bất động sản không đủ điều kiện theo quy định của Luật này.

2. Quyết định việc đầu tư dự án

2. 국가는 공영주택의 건설에 투자하는 개인, 단체를 대상으로 토지사용료, 토지임차료, 세금을 감면, 면제하고, 신용 우대와 투자 우대 정책을 마련하고 장려한다.

3. 국가는 개인, 단체가 투자 우대 프로젝트 범위에 속하는 기술인프라 건설에 투자하도록 지원하며, 프로젝트 범위 외의 기술인프라 건설에도 투자하도록 장려한다.

4. 국가는 개인, 단체가 부동산 투자사업 프로젝트 범위에 속하는 사회인프라, 도시공공용역 투자 프로젝트에 투자하도록 장려한다.

5. 변동이 생겨 투자자와 고객의 이익을 보장해야 할 때 국가는 부동산 시장 안정 정책, 체계를 마련한다.

제8조 금지 행위

1. 부동산 사업이 이 법의 요건을 충족하지 못하는 경우

2. 관할 국가기관이 승인한 계



bất động sản không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Không công khai hoặc công khai không đầy đủ, trung thực thông tin về bất động sản.

4. Gian lận, lừa dối trong kinh doanh bất động sản.

5. Huy động, chiếm dụng vốn trái phép; sử dụng vốn huy động của tổ chức, cá nhân và tiền ứng trước của bên mua, bên thuê, bên thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai không đúng mục đích theo cam kết.

6. Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

7. Cấp và sử dụng chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản không đúng quy định của Luật này.

8. Thu phí, lệ phí và các khoản tiền liên quan đến kinh doanh bất động sản trái quy định của pháp luật.

Chương II

KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN CÓ SẴN

획, 기본계획에 부합하지 않는 부동산 프로젝트에 투자를 결정하는 경우

3. 부동산에 관한 정보를 공개하지 않거나, 공개가 충분하지 않거나 성실하지 않은 경우

4. 부동산 사업 시의 사기, 기만

5. 자본을 불법적으로 동원·전용하고, 약속한 목적에 맞지 않게 개인·단체의 자본을 동원하며 미래에 완공되는 부동산의 매수인, 임차인, 임차만기구매 계약방식의 매수인의 선납금을 유용하는 경우

6. 국가에 대한 재정적 의무를 이행하지 않거나 제대로 이행하지 않는 경우

7. 이 법 규정에 맞지 않는 부동산 중개업 면허의 발급과 사용

8. 법률 규정에 어긋나는 부동산 사업에 관련된 수수료, 비용 및 금액의 부과

제2장

건축된 부동산 사업



Mục 1

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 9. Điều kiện của bất động sản đưa vào kinh doanh

1. Nhà, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Có đăng ký quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất. Đối với nhà, công trình xây dựng có sẵn trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản thì chỉ cần có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
- b) Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất;
- c) Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

2. Các loại đất được phép kinh doanh quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

제1절

총칙

제9조 사업에 투입되는 부동산의 조건

1. 사업에 투입되는 주택 또는 건축물은 다음의 조건을 충족하여야 한다.

- a) 토지사용권에 관한 증명서에 토지에 정착하는 주택 또는 건축물의 소유권을 등록하여야 한다. 부동산 투자사업 프로젝트에 따라 건축된 주택 또는 건축물에 대해서는 토지에 관한 법률 규정에 따른 토지사용권에 관한 증명서만이 필요하다.
- b) 토지에 정착하는 주택 또는 건축물의 사용권, 소유권에 관한 분쟁이 없어야 한다.
- c) 이행 보증을 위하여 압류되지 않아야 한다.

2. 토지사용권의 사업이 허용되는 각종 토지는 다음 조건을 충족하여야 한다.

- a) 토지에 관한 법률 규정에 따른 토지사용권에 관한 증명서가 있어야 한다.



- b) Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất;
- c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
- d) Trong thời hạn sử dụng đất.

Điều 10. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã (sau đây gọi chung là doanh nghiệp) và có vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.
2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên thì không phải thành lập doanh nghiệp nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật.
3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 11. Phạm vi kinh doanh bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có

- b) 토지사용권에 관한 분쟁이 없어야 한다.
- c) 토지사용권은 이행 보증을 위하여 압류되지 않아야 한다.
- d) 토지사용권의 기간 내에 있어야 한다.

제10조 부동산 사업을 하는 개인, 단체의 조건

1. 이 조 제2항에서 규정하는 경우를 제외하고, 부동산 사업을 하는 개인, 단체는 기업이나 합작회사(이하 “기업”이라 한다)를 설립하고 200억동보다 적지 않은 법정자본금이 있어야 한다.
2. 비정기적, 소규모로 부동산을 매도, 양도, 임대, 임차만기 구매방식으로 매도하는 개인, 가구, 단체의 경우에는 기업을 설립할 필요가 없으나 법률 규정에 따라 납세신고를 해야 한다.
3. 정부는 이 조의 내용을 상세히 규정한다.

제11조 국내에 있는 개인·단체, 국외에 정착하고 있는 베트남인, 해외투자기업의 부동산 사업 범위



vốn đầu tư nước ngoài

1. Tổ chức, cá nhân trong nước được kinh doanh bất động sản dưới các hình thức sau đây:

- a) Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;
- b) Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;
- c) Đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua; chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền theo quy định của pháp luật về đất đai; đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng kỹ thuật đó;
- d) Đối với đất được Nhà nước cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê; đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua;
- đ) Đối với đất được Nhà nước công nhận quyền sử

1. 국내에 있는 개인, 단체는 다음의 방식으로 부동산 사업을 한다.

- a) 매도, 임대, 임차만기구매 방식의 매도를 위한 주택 또는 건축물의 매수
- b) 전대를 위한 주택 또는 건축물의 임차
- c) 국가가 인도하는 토지의 경우 매도·임대·임차만기구매 방식의 매도를 위한 주택에의 건설 투자, 토지에 관한 법률 규정에 따라 분할·매도된 토지사용권의 양도, 묘지 기술인프라와 그것이 정착하는 토지의 사용권을 양도하기 위한 묘지 기술인프라에의 건설 투자
- d) 국가가 임대하는 토지의 경우 임대를 위한 주택에의 건설 투자, 매도·임대·임차만기구매 방식의 매도를 위한 주택이 아닌 건축물에의 건설 투자
- đ) 국가가 승인하는 토지사용권의 경우 매도, 임대,



<p>dụng đất thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;</p> <p>e) Đối với đất nhận chuyển nhượng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;</p> <p>g) Đối với đất thuê của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để cho thuê theo đúng mục đích sử dụng đất;</p> <p>h) Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của chủ đầu tư để xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;</p> <p>i) Nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để chuyển nhượng, cho thuê đất đã có hạ tầng kỹ thuật đó.</p> <p>2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được kinh doanh bất động sản dưới các hình thức sau</p>	<p>임차만기구매방식의 매도를 위한 주택 또는 건축물에의 건설 투자</p> <p>e) 개인, 가구, 단체의 토지 양수의 경우 매도, 임대, 임차만기구매방식의 매도를 위한 주택 또는 건축물에의 건설 투자</p> <p>g) 개인, 가구, 단체의 토지 임차의 경우 토지 사용 목적에 적합하도록 임대하기 위한 주택 또는 건축물에의 건설 투자</p> <p>h) 매도, 임대, 임차만기구매방식의 매도를 위한 주택, 건축물의 건축에 관련된 투자자의 부동산 프로젝트 일부 또는 전부 양수</p> <p>i) 기술인프라와 그것이 정착하는 토지를 양도, 임대하기 위한 기술인프라에의 건설 투자에 관련된 개인, 가구, 단체의 토지사용권 양수, 임차</p> <p>2. 국외에 정착하고 있는 베트남인은 다음의 방식으로 부동산 사업을 한다.</p>
--	---

đây:

- a) Các hình thức quy định tại các điểm b, d, g và h khoản 1 Điều này;
- b) Đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua;
- c) Đối với đất thuê, đất nhận chuyển nhượng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích sử dụng đất.

3. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được kinh doanh bất động sản dưới các hình thức sau đây:

- a) Các hình thức quy định tại các điểm b, d, h khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều này;
- b) Đối với đất thuê trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích sử

- a) 이 조 제1항제a호, 제b호, 제d호, 제g호, 제h호에서 규정하는 방식
- b) 국가가 인도하는 토지의 경우 매도, 임대, 임차만기 구매방식의 매도를 위한 주택에의 건설 투자
- c) 공업단지, 공업집적단지, 수출가공단지, 첨단기술단지, 경제구역에서의 토지 임차, 토지 양수의 경우 적합한 토지 사용 목적에 따라 사업을 하기 위한 주택 또는 건축물에서의 건설 투자

3. 해외투자기업은 다음의 방식으로 부동산 사업을 한다.

- a) 이 조 제1항제b호, 제d호, 제h호와 제2항제b호에서 규정하는 방식
- b) 공업단지, 공업집적단지, 수출가공단지, 첨단기술단지, 경제구역에서의 토지 임차의 경우 적합한 사용 목적에 따라 사업하기 위한 주택 또는 건축물에서의 건설 투자



<p>dụng đất.</p> <p>Điều 12. Yêu cầu đối với dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn và phải theo kế hoạch thực hiện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. 2. Trình tự, thủ tục đầu tư dự án bất động sản để kinh doanh thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, đô thị, nhà ở và quy định khác của pháp luật có liên quan. 3. Dự án đầu tư bất động sản phải được thi công đúng tiến độ, bảo đảm chất lượng theo quy định của pháp luật về xây dựng. <p>Điều 13. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Thực hiện việc đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý khai thác dự án bất động sản theo quy định của pháp luật. 	<p>제12조 사업을 위한 부동산 투자 프로젝트에 대한 요건</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 사업을 위한 부동산 투자 프로젝트는 기본계획, 토지사용계획, 도시기본계획, 농촌건설기본계획에 부합하여야 하며, 관할 국가기관에서 승인한 시행계획에 따라야 한다. 2. 사업을 수행하기 위한 부동산 프로젝트의 투자 절차, 순서는 투자, 토지, 도시 건축, 주택에 관한 법률과 관련 법률의 기타 규정에 따라야 한다. 3. 부동산 투자 프로젝트는 건축에 관한 법률 규정에 따라 정확한 진척 과정에 맞춰 시공되어야 하며 품질이 보증되어야 한다. <p>제13조 부동산 사업 프로젝트 투자자의 책임</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 법률 규정에 따라 부동산 프로젝트의 건설 투자, 사업, 개발 관리 업무를 수행한다.
---	--



2. Bảo đảm nguồn tài chính để thực hiện dự án theo đúng tiến độ đã được phê duyệt.

3. Chỉ được phép bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng khi đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó.

4. Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà, công trình xây dựng cho người mua hoặc kể từ ngày hết hạn thuê mua thì phải làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua, trừ trường hợp bên mua, bên thuê mua có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận.

5. Không được ủy quyền cho bên tham gia hợp tác đầu tư,

2. 승인 받은 대로 프로젝트를 수행하기 위하여 재원을 확보한다.

3. 주택 또는 건축물의 건축과 기술인프라, 사회인프라가 구역의 공공인프라 체계와 연결되도록 보장, 승인한 프로젝트여야 하고, 그 프로젝트가 이미 기록된 일정대로 종료된 때에만 고객에게 주택 또는 건축물의 인도가 허용되며, 미완성된 주택 또는 건축물이 인도되는 경우에는 그 주택 또는 건축물의 전체 외관이 완성되어야 한다.

4. 매수인, 임차만기구매방식의 매수인이 증명서 발급 절차를 자체적으로 진행한다는 제안을 문서화하는 경우를 제외하고, 토지사용권, 주택소유권과 토지에 정착하는 기타 자산 증명서를 발급할 권리가 있는 관할 국가기관은 매수인이 주택 또는 건축물을 인도받는 날로부터 50일 이내 또는 임차만기구매기간이 종료되는 때 매수인, 임차만기구매방식의 매수인에게 해당 증명서를 발급하기 위한 절차를 진행하여야 한다.

5. 부동산 매매, 양도, 임차만기구매방식의 매도 계약을 체결하

liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh hoặc góp vốn thực hiện ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua bất động sản.

Điều 14. Đối tượng được mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân trong nước được mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua các loại bất động sản.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài được thuê các loại bất động sản để sử dụng; được mua, thuê, thuê mua nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được mua, thuê mua nhà, công trình xây dựng để sử dụng làm văn phòng làm việc, cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ theo đúng công năng sử dụng của nhà, công trình xây dựng đó.

3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài kinh

doanh nghiệp kinh doanh bất động sản để sử dụng làm văn phòng làm việc, cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ theo đúng công năng sử dụng của nhà, công trình xây dựng đó.

제14조 부동산 사업을 하는 기업의 부동산을 매수, 양수, 임차, 임차만기구매할 수 있는 대상

1. 국내의 개인, 단체는 각종 부동산을 매수, 양수, 임차, 임차만기구매 할 수 있다.

2. 국외에 정착하고 있는 베트남인, 국외의 개인, 단체는 사용을 목적으로 각종 부동산을 임차할 수 있고, 주택에 관한 법률 규정에 따라 주택을 매수, 임차, 임차만기구매할 수 있다.

국외에 정착하고 있는 베트남인, 해외투자기업은 근무하는 사무실, 생산기지, 사업, 용역의 사용을 목적으로 주택 또는 건축물을 그 주택 또는 건축물에 적합한 사용 목적으로 매수, 임차만기구매할 수 있다.

3. 국외에 정착하고 있는 베트남인, 부동산 사업을 하는 해외투자기업은 이 법 제11조 규정

doanh bất động sản được mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản để kinh doanh theo quy định tại Điều 11 của Luật này.

Điều 15. Giá mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản

Giá mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản do các bên thỏa thuận và được ghi rõ trong hợp đồng. Trường hợp Nhà nước có quy định về giá thì các bên phải thực hiện theo quy định đó.

Điều 16. Thanh toán trong giao dịch bất động sản

1. Việc thanh toán trong giao dịch bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng và phải tuân thủ quy định của pháp luật về thanh toán.
2. Việc phạt và bồi thường thiệt hại do bên mua, bên nhận chuyển nhượng, bên thuê, bên thuê mua chậm tiến độ thanh toán hoặc bên bán, bên chuyển nhượng, bên cho thuê, bên cho thuê mua chậm tiến độ bàn giao bất động sản do các bên thỏa thuận và phải được ghi rõ trong

đến theo quy định của pháp luật về thanh toán.

에 따라 사업을 위한 부동산을 매수, 양수, 임차, 임차만기구매할 수 있다.

제15조 부동산 매매, 양도, 임대, 임차만기구매방식의 매도 가격 부동산 매매, 양도, 임대, 임차만기구매방식의 매도 가격은 각 당사자의 합의에 의하며 계약서에 명기되어야 한다. 국가가 가격에 관하여 규정하는 경우에는 각 당사자가 해당 규정에 따라야 한다.

제16조 부동산 거래대금 지급

1. 부동산 거래대금의 지급은 계약서상 각 당사자의 합의에 의하며 각 당사자는 대금 지급에 관한 법률 규정을 준수하여야 한다.
2. 매수인, 양수인, 임차인, 임차만기구매계약 매수인의 지연된 거래대금 지급 또는 매도인, 양도인, 임대인, 임차만기구매계약 매도인의 지연된 부동산 인도에 따른 처벌과 손해배상은 각 당사자의 합의에 의하며 그 내용이 계약서에 명기되어야 한다.

hợp đồng.

Điều 17. Hợp đồng kinh doanh bất động sản

1. Các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản:

- a) Hợp đồng mua bán nhà, công trình xây dựng;
- b) Hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng;
- c) Hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng;
- d) Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất;
- đ) Hợp đồng chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản.

2. Hợp đồng kinh doanh bất động sản phải được lập thành văn bản. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng do các bên thỏa thuận, trừ hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên là hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 10 của Luật này thì phải công chứng hoặc chứng thực.

3. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng do các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng. Trường

제17조 부동산 사업계약

1. 부동산 사업계약의 유형

- a) 주택, 건축물의 매매계약
- b) 주택, 건축물의 임대계약
- c) 주택, 건축물의 임차만기 구매계약
- d) 토지사용권의 양도, 임대, 전대계약
- đ) 부동산 프로젝트의 전부 또는 일부 양도계약

2. 부동산 사업계약은 서면으로 작성되어야 한다. 계약의 공증, 증명의 경우 주택, 건축물의 매매, 임차만기구매계약을 제외하고는 각 당사자의 합의에 의하나, 이 법 제10조제2항에서 규정하는 개인, 가구에 해당하는 경우에는 공증 또는 증명을 하여야 한다.

3. 계약의 효력이 발생하는 시점은 각 당사자가 합의하고 그 내용이 계약서에 기재되는 시점



hợp hợp đồng có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực. Trường hợp các bên không có thỏa thuận, không có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm các bên ký kết hợp đồng.

4. Chính phủ quy định các loại hợp đồng mẫu kinh doanh bất động sản.

Điều 18. Nội dung hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng

Hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng phải có các nội dung chính sau đây:

1. Tên, địa chỉ của các bên;
2. Các thông tin về bất động sản;
3. Giá mua bán, cho thuê, cho thuê mua;
4. Phương thức và thời hạn thanh toán;
5. Thời hạn giao, nhận bất động sản và hồ sơ kèm theo;
6. Bảo hành;
7. Quyền và nghĩa vụ của các bên;
8. Trách nhiệm do vi phạm hợp

으로 한다. 계약서가 공증, 증명되는 경우 계약의 효력이 발생하는 시점은 공증, 증명되는 시점으로 한다. 각 당사자가 합의하지 않고 공증, 증명을 하지 않은 경우 계약의 효력이 발생하는 시점은 각 당사자가 계약서에 서명하는 시점으로 한다.

4. 정부는 부동산 사업계약의 각종 유형에 대하여 규정한다.

제18조 주택, 건축물의 매매, 임대, 임차만기구매방식의 매도계약 내용

주택, 건축물의 매매, 임대, 임차만기구매방식의 매도계약에는 다음의 주요 내용이 있어야 한다.

1. 각 당사자의 이름, 주소
2. 부동산에 관한 정보
3. 매매, 임대, 임차만기구매방식의 매도 가격
4. 거래대금 지급 방식 및 기한
5. 부동산 및 부속서류의 인도, 인수 기한
6. 보증
7. 각 당사자의 권리와 의무
8. 계약위반에 따른 책임

đồng;

9. Phạt vi phạm hợp đồng;
10. Các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và các biện pháp xử lý;
11. Giải quyết tranh chấp;
12. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.

Mục 2

MUA BÁN NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Điều 19. Nguyên tắc mua bán nhà, công trình xây dựng

1. Việc mua bán nhà, công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất.
2. Việc mua bán nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:
 - a) Phân định rõ diện tích, trang thiết bị sử dụng chung và diện tích, trang thiết bị sử dụng riêng của các chủ sở hữu;
 - b) Quyền sử dụng đất của các chủ sở hữu sau khi mua các căn hộ, phần diện tích trong nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng là quyền sử dụng chung và phải thống

9. 계약위반 처벌
10. 계약이 종료, 취소되는 경우와 처리방법
11. 분쟁 해결
12. 계약의 효력이 발생하는 시점

제2절

주택, 건축물의 매매

제19조 주택, 건축물의 매매원칙

1. 주택, 건축물의 매매는 토지 사용권과 함께 매매되어야 한다.
2. 아파트, 다목적으로 사용하는 혼합 건물의 매매는 다음의 원칙을 지켜야 한다.
 - a) 공동 사용면적, 설비와 각 소유주의 개별 사용면적, 설비를 명확히 구분하여야 한다.
 - b) 아파트, 다목적으로 사용하는 혼합 건물의 한 가구, 면적 일부를 매수한 소유주의 토지사용권은 공동사용권이 되고, 이 사용권은 장기간 안정적으로 사용이 가능한 형식으로



nhất theo một hình thức sử dụng ổn định lâu dài hoặc thuê, nếu là quyền sử dụng đất thuê thì phải thống nhất về thời hạn thuê đất.

3. Bên mua nhà, công trình xây dựng, các căn hộ, phần diện tích trong nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp nhiều mục đích sử dụng được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

4. Việc mua bán nhà, công trình xây dựng phải kèm theo hồ sơ về nhà, công trình xây dựng.

5. Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng là thời điểm bên bán bàn giao nhà, công trình xây dựng cho bên mua hoặc bên mua đã thanh toán đủ tiền cho bên bán, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Điều 20. Bảo hành nhà, công trình xây dựng đã bán

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành nhà, công trình xây dựng đã bán cho bên mua. Trường hợp nhà, công trình xây dựng đang trong thời hạn bảo hành

hợp thì phải có văn bản thỏa thuận ghi rõ nội dung bảo hành. Việc bảo hành phải thống nhất về hình thức, nội dung, thời hạn, địa điểm và phương pháp bảo hành. Thời hạn bảo hành phải thống nhất về thời hạn thuê đất.

3. 아파트, 다목적으로 사용하는 혼합 건물의 한 가구, 면적 일부의 매수인은 정부로부터 토지사용권, 주택소유권, 토지에 정착하는 기타 자산 증명서를 발급받는다.

4. 주택, 건축물의 매매 시 주택, 건축물에 관한 서류가 수반되어야 한다.

5. 주택, 건축물의 소유권 이전 시점은 각 당사자가 달리 합의한 경우를 제외하고 매도인이 매수인에게 주택, 건축물을 인도하는 시점 또는 매수인이 매도인에게 거래대금 전액을 지급하는 시점으로 한다.

제20조 매도한 주택, 건축물의 보증

1. 매도인은 매수인에게 매도한 주택, 건축물에 대한 책임이 있다. 주택, 건축물이 보증기간 내에 있는 경우 매도인은 설비의 공급, 건설 시공 책임이 있



thì bên bán có quyền yêu cầu tổ chức, cá nhân thi công xây dựng, cung ứng thiết bị có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Thời hạn bảo hành nhà, công trình xây dựng thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở; trường hợp đã hết thời hạn bảo hành thì do các bên thỏa thuận.

Điều 21. Quyền của bên bán nhà, công trình xây dựng

1. Yêu cầu bên mua nhận nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Yêu cầu bên mua thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng; trường hợp không có thỏa thuận thì chỉ được thu tiền của bên mua không vượt quá 95% giá trị hợp đồng khi người mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

3. Yêu cầu bên mua phối hợp thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn đã thỏa thuận.

는 개인, 단체가 건설에 관한 법률 규정에 따라 보증을 이행하도록 요구할 권리가 있다.

2. 주택, 건축물의 보증기한은 건설, 주택에 관한 법률 규정에 따라 이행되며 보증기한이 종료된 경우에는 각 당사자의 합의에 따른다.

제21조 주택, 건축물 매도인의 권리

1. 주택, 건축물의 매수인이 계약서상 합의한 기간 내에 인수하도록 요구한다.

2. 매수인이 계약서상 합의한 기한과 방식에 따라 거래대금을 전액 지급하도록 요구하고, 합의하지 않은 경우에는 매수인이 토지사용권, 주택소유권과 토지에 정착하는 기타 자산 증명서를 발급받지 않은 경우 매수인이 계약 가치의 95%를 넘지 않는 금액을 지급하도록 요구한다.

3. 매수인이 합의한 기간 내에 매매 절차의 진행에 협력하도록 요구한다.

4. Không bàn giao nhà, công trình xây dựng khi chưa nhận đủ tiền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.
5. Yêu cầu bên mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên mua gây ra.
6. Các quyền khác trong hợp đồng.

Điều 22. Nghĩa vụ của bên bán nhà, công trình xây dựng

1. Thông báo cho bên mua các hạn chế về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng (nếu có).
2. Bảo quản nhà, công trình xây dựng đã bán trong thời gian chưa bàn giao cho bên mua.
3. Thực hiện các thủ tục mua bán nhà, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật.
4. Giao nhà, công trình xây dựng cho bên mua theo đúng thời hạn, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong hợp đồng; giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng.
5. Bảo hành nhà, công trình xây dựng đã bán theo quy định tại

4. 각 당사자가 달리 합의한 경우를 제외하고 거래대금 전액을 지급받지 못한 경우에는 주택, 건축물을 인도하지 않는다.
5. 매수인이 일으키는 과실에 대하여 매수인에게 손해배상을 요구한다.
6. 계약서상의 기타 권리를 요구한다.

제22조 주택, 건축물 매도인의 의무

1. 매수인에게 주택, 건축물의 소유에 관한 제한 사항을 통보한다. (있는 경우에 한함)
2. 매수인에게 인도하기 이전의 시간 동안 매도한 주택, 건축물을 보존한다.
3. 법률 규정에 따라 주택, 건축물의 매매 절차를 이행한다.
4. 계약서상 합의한 기간 내에 적합한 품질 및 기타 조건에 따라 매수인에게 주택, 건축물을 인도하고, 토지사용권, 주택소유권과 토지에 정착하는 기타 자산 증명서와 계약서상 합의에 따른 관련 서류를 이전한다.
5. 이 법 제20조 규정에 따라 매도한 주택, 건축물을 보증한

Điều 20 của Luật này.

6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.
7. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.
8. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Điều 23. Quyền của bên mua nhà, công trình xây dựng

1. Yêu cầu bên bán hoàn thành các thủ tục mua bán nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.
2. Yêu cầu bên bán giao nhà, công trình xây dựng theo đúng thời hạn, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong hợp đồng; giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng.
3. Yêu cầu bên bán bảo hành nhà, công trình xây dựng theo quy định tại Điều 20 của Luật này.
4. Yêu cầu bên bán bồi thường thiệt hại do việc giao nhà, công trình xây dựng không đúng thời hạn, chất lượng và các cam kết

다.

6. 매도인이 일으키는 과실에 대한 손해배상을 한다.
7. 법률 규정에 따라 국가에 대한 재정적 의무를 이행한다.
8. 계약서상의 기타 의무를 이행한다.

제23조 주택, 건축물 매수인의 권리

1. 매도인이 계약서상 합의한 기한에 따라 주택, 건축물의 매도 절차를 종료하도록 요구한다.
2. 매도인이 계약서상 합의한 기간 내에 적합한 품질 및 기타 조건에 따라 주택, 건축물을 인도하도록 요구하고, 토지사용권, 주택소유권과 토지에 정착하는 기타 자산 증명서와 계약서상 합의에 따른 관련 서류를 이전하도록 요구한다.
3. 이 법 제20조 규정에 따라 매도인이 주택, 건축물을 보증하도록 요구한다.
4. 매도인이 기간 내에 계약서상의 품질 및 기타 약정을 제대로 지키지 않고 주택, 건축물을 인도하는 경우 손해배상을 요구



khác trong hợp đồng.
 5. Các quyền khác trong hợp đồng.

Điều 24. Nghĩa vụ của bên mua nhà, công trình xây dựng

1. Thanh toán đủ tiền mua nhà, công trình xây dựng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.
2. Nhận nhà, công trình xây dựng kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và hồ sơ có liên quan theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng.
3. Phối hợp với bên bán thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.
4. Trong trường hợp mua nhà, công trình xây dựng đang cho thuê, phải bảo đảm quyền, lợi ích của bên thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê khi thời hạn thuê còn hiệu lực.
5. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.
6. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Mục 3

한다.
 5. 계약서상의 기타 권리를 요구한다.

제24조 주택, 건축물 매수인의 의무

1. 계약서상 합의한 기한과 방식에 따라 주택, 건축물 거래대금을 전액 지급한다.
2. 계약서상 합의한 기간 내에 토지사용권, 주택소유권, 토지에 정착하는 기타 자산 증명서 및 관련 서류와 함께 주택, 건축물을 인수한다.
3. 매도인과 계약서상 합의한 기간 내에 매매 절차를 진행하도록 협력한다.
4. 임대 중인 주택, 건축물을 매수하는 경우, 임차기한이 종료되지 않았다면 임차계약서상의 합의에 따른 임차인의 권리, 이익을 보장하여야 한다.
5. 매수인이 일으키는 과실에 대한 손해배상을 한다.
6. 계약서상의 기타 의무를 이행한다.

제3절

CHO THUÊ NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Điều 25. Nguyên tắc cho thuê nhà, công trình xây dựng
Nhà, công trình xây dựng cho thuê phải bảo đảm chất lượng, an toàn, vệ sinh môi trường và các dịch vụ cần thiết khác để vận hành, sử dụng bình thường theo công năng, thiết kế và các thỏa thuận trong hợp đồng.

Điều 26. Quyền của bên cho thuê nhà, công trình xây dựng

1. Yêu cầu bên thuê nhận nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.
2. Yêu cầu bên thuê thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.
3. Yêu cầu bên thuê bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng.
4. Yêu cầu bên thuê bồi thường thiệt hại hoặc sửa chữa phần hư hỏng do lỗi của bên thuê gây ra.
5. Cải tạo, nâng cấp nhà, công trình xây dựng cho thuê khi được bên thuê đồng ý nhưng không được gây ảnh hưởng cho

주택, 건축물 임대

제25조 주택, 건축물의 임대 원칙
임대하는 주택, 건축물은 계약서상의 기능, 설계 및 합의에 따라 정상적으로 운영 및 사용되도록 품질, 안전, 환경 위생과 기타 필요한 용역을 보장하여야 한다.

제26조 주택, 건축물 임대인의 권리

1. 임차인이 계약서상 합의한 기간 내에 주택, 건축물을 임차하도록 요구한다.
2. 임차인이 계약서상 합의한 기한과 방식에 따라 임차료를 전액 지급하도록 요구한다.
3. 임차인이 계약서상의 합의에 따라 주택, 건축물을 보존, 사용하도록 요구한다.
4. 임차인이 일으키는 과실에 대한 손해배상 또는 과손된 부분의 수리를 요구한다.
5. 임차인의 동의를 있는 경우에는 임대한 주택, 건축물을 개조, 개선할 수 있으나 임차인에게 영향을 끼쳐서는 안된다.



bên thuê.

6. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Luật này.

7. Yêu cầu bên thuê giao lại nhà, công trình xây dựng khi hết thời hạn thuê; trường hợp hợp đồng không quy định thời hạn thuê thì chỉ được lấy lại nhà, công trình xây dựng sau khi đã thông báo cho bên thuê trước 06 tháng.

8. Các quyền khác trong hợp đồng.

Điều 27. Nghĩa vụ của bên cho thuê nhà, công trình xây dựng

1. Giao nhà, công trình xây dựng cho bên thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng và hướng dẫn bên thuê sử dụng nhà, công trình xây dựng theo đúng công năng, thiết kế.

2. Bảo đảm cho bên thuê sử dụng ổn định nhà, công trình xây dựng trong thời hạn thuê.

3. Bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận; nếu bên cho thuê không bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng mà gây thiệt hại cho bên thuê thì phải bồi thường.

6. 이 법 제30조제1항 규정에 따라 계약의 이행을 일방적으로 종료한다.

7. 임차기간 종료 시 임차인이 주택, 건축물을 반환하도록 요구하고, 계약서에 임차기간에 관한 규정이 없는 경우에는 임차인에게 6개월 전에 통보한 후 주택, 건축물을 돌려받을 수 있다.

8. 계약서상의 기타 권리를 요구한다.

제27조 주택, 건축물 임대인의 의무

1. 계약서상의 합의에 따라 임차인에게 주택, 건축물을 인도하고 임차인이 적절한 기능, 설계에 따라 주택, 건축물을 사용하도록 안내한다.

2. 임차인이 임차기간 내에 주택, 건축물을 안정적으로 사용하도록 보장한다.

3. 주기적으로 또는 합의에 따라 주택, 건축물을 보수, 수리하고, 임대인이 주택, 건축물을 보수, 수리하지 않아 임차인에게 손해를 끼치는 경우에는 그에 따른 배상을 하여야 한다.

4. Không được đơn phương chấm dứt hợp đồng khi bên thuê thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng, trừ trường hợp được bên thuê đồng ý chấm dứt hợp đồng.
5. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.
6. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.
7. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Điều 28. Quyền của bên thuê nhà, công trình xây dựng

1. Yêu cầu bên cho thuê giao nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng.
2. Yêu cầu bên cho thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về nhà, công trình xây dựng.
3. Được đổi nhà, công trình xây dựng đang thuê với người thuê khác nếu được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản.
4. Được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà, công trình xây dựng nếu có thỏa thuận trong hợp đồng hoặc được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản.
5. Được tiếp tục thuê theo các

4. 임차인이 계약의 종료에 동의하는 경우를 제외하고, 임차인이 계약에 따른 의무를 제대로 이행하는 경우에는 임대인이 계약을 일방적으로 종료할 수 없다.
5. 임대인이 일으키는 과실에 대한 손해배상을 한다.
6. 법률 규정에 따라 국가에 대한 재정적 의무를 이행한다.
7. 계약서상의 기타 의무를 이행한다.

제28조 주택, 건축물 임차인의 권리

1. 임대인이 계약서상의 합의에 따라 주택, 건축물을 인도하도록 요구한다.
2. 임대인이 주택, 건축물에 관하여 충분하고 성실하게 정보를 제공하도록 요구한다.
3. 임대인이 서면으로 동의하는 경우에 임차인은 다른 임차인과 임차한 주택, 건축물을 교환할 수 있다.
4. 계약서상 합의하거나 임대인이 서면으로 동의하는 경우 임차인은 주택, 건축물의 전부 또는 일부를 전대할 수 있다.
5. 소유주가 변경된 경우에도



điều kiện đã thỏa thuận với bên cho thuê trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu.

6. Yêu cầu bên cho thuê sửa chữa nhà, công trình xây dựng trong trường hợp nhà, công trình xây dựng bị hư hỏng không phải do lỗi của mình gây ra.

7. Yêu cầu bên cho thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê gây ra.

8. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 30 của Luật này.

9. Các quyền khác trong hợp đồng.

Điều 29. Nghĩa vụ của bên thuê nhà, công trình xây dựng

1. Bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng đúng công năng, thiết kế và thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Thanh toán đủ tiền thuê nhà, công trình xây dựng theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.

3. Sửa chữa hư hỏng của nhà, công trình xây dựng do lỗi của mình gây ra.

4. Trả nhà, công trình xây dựng cho bên cho thuê theo đúng

임차인은 임대인과 합의한 조건에 따라 계속 임차할 수 있다.

6. 주택, 건축물이 임차인이 일으킨 과실에 의한 파손이 아닌 경우에는 임대인이 주택, 건축물을 수리하도록 요구한다.

7. 임대인이 일으키는 과실에 대하여 임대인에게 손해배상을 요구한다.

8. 이 법 제30조제2항 규정에 따라 계약의 이행을 일방적으로 종료한다.

9. 계약서상의 기타 권리를 요구한다.

제29조 주택, 건축물 임차인의 의무

1. 계약서상의 기능, 설계 및 합의에 따라 주택, 건축물을 보존, 사용한다.

2. 계약서상의 기한과 방식에 따라 주택, 건축물의 임차료를 전액 지급한다.

3. 임차인이 일으킨 과실에 의하여 파손된 주택, 건축물을 수리한다.

4. 계약서상의 합의에 따라 임대인에게 주택, 건축물을 반환



- thỏa thuận trong hợp đồng.
- 5. Không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ nhà, công trình xây dựng nếu không có sự đồng ý của bên cho thuê.
- 6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.
- 7. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Điều 30. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng

1. Bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng khi bên thuê có một trong các hành vi sau đây:

- a) Thanh toán tiền thuê nhà, công trình xây dựng chậm 03 tháng trở lên so với thời điểm thanh toán tiền đã ghi trong hợp đồng mà không được sự chấp thuận của bên cho thuê;
- b) Sử dụng nhà, công trình xây dựng không đúng mục đích thuê;
- c) Cố ý gây hư hỏng nghiêm trọng nhà, công trình xây dựng thuê;
- d) Sửa chữa, cải tạo, nâng cấp, đổi hoặc cho thuê lại

- 한다.
- 5. 임대인의 동의 없이 주택, 건축물을 변경, 개조, 철거할 수 없다.
- 6. 임차인이 일으키는 과실에 대한 손해배상을 한다.
- 7. 계약서상의 기타 의무를 이행한다.

제30조 주택, 건축물 임차계약 이행의 일방적인 종료

1. 임차인의 행위가 다음 중 하나에 해당하는 경우 임대인은 주택, 건축물의 임차계약 이행을 일방적으로 종료할 권리가 있다.

- a) 주택, 건축물의 임차료를 임대인의 승인 없이 계약서상 명기한 지급일 시점보다 3개월 이상 지연하여 지급하는 경우
- b) 임차 목적에 적합하지 않도록 주택, 건축물을 사용하는 경우
- c) 임차한 주택, 건축물의 심각한 파손을 고의적으로 일으키는 경우
- d) 계약서상 합의하지 않거나 임대인이 서면으로 동



nhà, công trình xây dựng đang thuê mà không có thỏa thuận trong hợp đồng hoặc không được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản.

2. Bên thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng khi bên cho thuê có một trong các hành vi sau đây:

- a) Không sửa chữa nhà, công trình xây dựng khi nhà, công trình xây dựng không bảo đảm an toàn để sử dụng hoặc gây thiệt hại cho bên thuê;
- b) Tăng giá thuê nhà, công trình xây dựng bất hợp lý;
- c) Quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba.

3. Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng phải báo cho bên kia biết trước 01 tháng nếu không có thỏa thuận khác.

Mục 4

CHO THUÊ MUA NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Điều 31. Nguyên tắc cho thuê mua nhà, công trình xây dựng

의하지 않았으나 임차한 주택, 건축물을 수리, 개조, 개선, 교체 또는 전대하는 경우

2. 임차인은 임대인의 행위가 다음 중 하나에 해당하는 경우에는 주택, 건축물의 임차계약 이행을 일방적으로 종료할 권리가 있다.

- a) 주택, 건축물의 사용이 임차인의 안전을 보장하지 않거나 임차인에게 손해를 끼쳤음에도 임대인이 주택, 건축물을 수리하지 않는 경우
- b) 주택, 건축물의 임차료를 불합리하게 인상하는 경우
- c) 주택, 건축물의 사용권이 제3자의 이익에 의하여 제한되는 경우

3. 달리 합의가 없는 경우 주택, 건축물의 임차 계약 이행을 일방적으로 종료하는 측은 상대방에게 1개월 전에 그 사실을 통보하여야 한다.

제4절

주택, 건축물의 임차만기구매

제31조 주택, 건축물 임차만기구매 방식의 매도 원칙

1. Nhà, công trình xây dựng cho thuê mua phải bảo đảm chất lượng, an toàn, vệ sinh môi trường và các dịch vụ cần thiết khác để vận hành, sử dụng bình thường theo công năng, thiết kế và các thỏa thuận trong hợp đồng.
2. Việc cho thuê mua nhà, công trình xây dựng phải gắn với quyền sử dụng đất.
3. Các bên trong hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có thể thỏa thuận rút ngắn thời hạn thuê mua trước khi hết hạn thuê mua trong hợp đồng đã ký.

Điều 32. Quyền của bên cho thuê mua nhà, công trình xây dựng

1. Yêu cầu bên thuê mua nhận nhà, công trình xây dựng theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.
2. Yêu cầu bên thuê mua thanh toán tiền thuê mua theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.
3. Yêu cầu bên thuê mua phối hợp thực hiện các thủ tục thuê mua trong thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.
4. Yêu cầu bên thuê mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên

1. 임차만기구매방식으로 매도하는 주택, 건축물이 계약서상의 기능, 설계 및 합의에 따라 정상적으로 운영 및 사용되도록 품질, 안전, 환경 위생과 기타 필요한 용역을 보장하여야 한다.
2. 주택, 건축물의 임차만기구매방식의 매도는 토지사용권이 수반되어야 한다.
3. 임차만기구매계약의 당사자는 서명한 계약의 임차만기구매기간이 종료되기 전에 임차만기구매기간의 단축에 합의할 수 있다.

제32조 주택, 건축물 임차만기구매계약 매도인의 권리

1. 계약서상 합의한 기한에 따라 임차만기구매방식의 매수인에게 주택, 건축물의 인수를 요구한다.
2. 임차만기구매방식의 매수인이 계약서상 합의한 기한, 방식에 따라 임차만기구매대금을 지급하도록 요구한다.
3. 임차만기구매방식의 매수인이 계약서상 합의한 기간 내에 임차만기구매절차의 이행에 협력하도록 요구한다.
4. 임차만기구매방식의 매수인이 일으키는 과실에 대한 손해

thuê mua gây ra.

5. Được bảo lưu quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng khi bên thuê mua chưa thanh toán đủ tiền thuê mua.

6. Yêu cầu bên thuê mua bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng trong thời hạn thuê mua theo thỏa thuận trong hợp đồng.

7. Các quyền khác trong hợp đồng.

Điều 33. Nghĩa vụ của bên cho thuê mua nhà, công trình xây dựng

1. Thông báo cho bên thuê mua các hạn chế về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng (nếu có).

2. Thực hiện thủ tục thuê mua nhà, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật.

3. Bảo quản nhà, công trình xây dựng đã cho thuê mua trong thời gian chưa bàn giao cho bên thuê mua. Bảo trì, sửa chữa nhà, công trình xây dựng theo định kỳ hoặc theo thỏa thuận trong hợp đồng.

4. Giao nhà, công trình xây dựng và hồ sơ có liên quan cho bên thuê mua theo đúng tiến

đề xuất yêu cầu.

5. Imchaman-gu-mae-bang-sik của 매수인이 구매대금 전액을 지급하지 않은 경우 주택, 건축물의 소유권을 유보할 수 있다.

6. Imchaman-gu-mae-bang-sik của 매수인이 계약서상의 합의에 따라서 imchaman-gu-mae-gi-kan 동안 주택, 건축물을 보존, 사용하도록 요구한다.

7. 계약서상의 기타 권리를 요구한다.

제33조 주택, 건축물 imchaman-gu-mae-gi-jeo 매도인의 의무

1. Imchaman-gu-mae-bang-sik của 매수인에게 주택, 건축물의 소유권에 관한 제한 사항을 통보한다. (있는 경우에 한함)

2. 법률 규정에 따라 주택, 건축물의 imchaman-gu-mae-jeol-chal-ryeol 이 행한다.

3. Imchaman-gu-mae-bang-sik của 매수인에게 인도하기 이전의 시간 동안 주택, 건축물을 보존한다. 주기적으로 또는 계약서상의 합의에 따라 주택, 건축물을 보수, 수리한다.

4. 정확한 진척 과정, 품질 그리고 계약서상 합의한 기타 조건에 따라 imchaman-gu-mae-bang-sik



độ, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong hợp đồng.

5. Làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và giao cho bên thuê mua khi kết thúc thời hạn thuê mua, trừ trường hợp bên thuê mua có văn bản đề nghị được tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận.

6. Bảo hành nhà, công trình xây dựng theo quy định tại Điều 20 của Luật này.

7. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

8. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

9. Tạo điều kiện cho bên thuê mua chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng.

10. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Điều 34. Quyền của bên thuê mua nhà, công trình xây dựng

1. Yêu cầu bên cho thuê mua cung cấp thông tin đầy đủ,

mẫu người cho thuê, tài sản và các tài liệu liên quan.

5. 임대만기구매방식의 매수인이 증명서 발급 절차를 자체적으로 진행한다는 제안을 문서화하는 경우를 제외하고, 임대만기시 매도인은 토지사용권, 주택 소유권과 토지에 정착하는 기타 자산 증명서를 발급하고 임대만기구매방식의 매수인에게 인도하는 절차를 진행한다.

6. 이 법 제20조 규정에 따라 주택, 건축물을 보증한다.

7. 임대만기구매계약의 매도인이 일으키는 과실에 대한 손해배상을 한다.

8. 법률 규정에 따라 국가에 대한 재정적 의무를 이행한다.

9. 임대만기구매방식의 매수인이 주택, 건축물의 임대만기구매계약을 양도하도록 여건을 마련한다.

10. 계약서상의 기타 의무를 이행한다.

제34조 주택, 건축물 임대만기구매계약 매수인의 권리

1. 임대만기구매계약의 매도인이 주택, 건축물에 관하여 충분



trung thực về nhà, công trình xây dựng.

2. Yêu cầu bên cho thuê mua giao nhà, công trình xây dựng và hồ sơ liên quan theo thỏa thuận trong hợp đồng; làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi kết thúc thời hạn thuê mua.

3. Được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà, công trình xây dựng; được chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng.

4. Yêu cầu bên cho thuê mua sửa chữa hư hỏng của nhà, công trình xây dựng trong thời hạn thuê mua mà không phải do lỗi của mình gây ra.

5. Yêu cầu bên cho thuê mua bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê mua gây ra.

6. Có quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng kể từ thời điểm đã thanh toán đủ tiền cho bên cho thuê mua.

7. Các quyền khác trong hợp đồng.

하고 성실하게 정보를 제공하도록 요구한다.

2. 임차만기구매계약의 매도인이 계약서상의 합의에 따라 주택, 건축물과 관련 서류를 이전하도록 요구하고, 임차만기구매계약 기간의 종료 시 토지사용권, 주택사용권과 토지에 정착하는 기타 자산 증명서의 발급 요청 절차를 진행하도록 요구한다.

3. 주택, 건축물의 일부 또는 전부를 전대할 수 있고, 주택, 건축물의 임차만기구매계약을 양도할 수 있다.

4. 임차만기구매계약의 매수인이 일으킨 과실에 의한 주택, 건축물의 파손이 아닌 경우에는 임차만기구매계약의 매도인이 주택, 건축물을 수리하도록 요구한다.

5. 임차만기구매계약의 매도인이 일으키는 과실에 대하여 해당 매도인에게 손해배상을 요구한다.

6. 임차만기구매계약의 매도인에게 거래대금의 전액을 지급하는 시점부터 주택, 건축물의 소유권을 가진다.

7. 계약서상의 기타 권리를 요구한다.



Điều 35. Nghĩa vụ của bên thuê mua nhà, công trình xây dựng

1. Bảo quản, sử dụng nhà, công trình xây dựng đúng mục đích theo thỏa thuận trong hợp đồng.
2. Thanh toán tiền thuê mua theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.
3. Phối hợp với bên cho thuê mua thực hiện các thủ tục thuê mua trong thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.
4. Không được thay đổi, cải tạo, phá dỡ nhà, công trình xây dựng nếu không có sự đồng ý của bên cho thuê mua.
5. Sửa chữa hư hỏng của nhà, công trình xây dựng do lỗi của mình gây ra trong thời hạn thuê mua.
6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.
7. Thông báo cho bên cho thuê mua về việc cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ nhà, công trình xây dựng; việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng.
8. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

제35조 주택, 건축물 임차만기구매계약 매수인의 의무

1. 계약서상의 합의에 따른 적합한 목적으로 주택, 건축물을 보존, 사용한다.
2. 계약서상 합의한 기한과 방식에 따라 임차만기구매계약의 거래대금을 지급한다.
3. 임차만기구매계약의 매도인과 계약서상 합의한 기간 내에 임차만기구매 절차를 진행하도록 협력한다.
4. 임차만기구매계약 매도인의 동의 없이 주택, 건축물을 변경, 개조, 철거할 수 없다.
5. 임차만기구매계약 기간 내에 해당 계약의 매수인이 일으킨 과실에 의하여 파손된 주택, 건축물을 수리한다.
6. 임차만기구매계약의 매수인이 일으키는 과실에 대한 손해배상을 한다.
7. 주택, 건축물의 일부 또는 전부의 전대, 주택 및 건축물의 임차만기구매계약 양도에 관하여 해당 계약의 매도인에게 통보한다.
8. 계약서상의 기타 의무를 이행한다.



Điều 36. Chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng

1. Bên thuê mua có quyền chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng khi hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên thuê mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Việc chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng phải được lập thành văn bản, có xác nhận của bên cho thuê mua vào văn bản chuyển nhượng.

2. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua được tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên thuê mua nhà, công trình xây dựng với bên cho thuê mua. Bên cho thuê mua có trách nhiệm tạo điều kiện cho các bên trong việc chuyển nhượng hợp đồng và không được thu bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng.

3. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng cuối cùng được cơ

제36조 주택, 건축물 임차만기구매계약의 양도

1. 임차만기구매계약의 매수인이 매도인에게 요청하는 토지사용권, 주택사용권과 토지에 정착하는 기타 자산 증명 발급 신청서류가 관할 국가기관에 제출되지 않은 경우, 임차만기구매계약의 매수인은 주택, 건축물의 임차만기구매계약을 양도할 권리가 있다. 주택, 건축물의 임차만기구매계약 양도는 서면으로 작성되고, 해당 양도 문서에 임차만기구매계약 매도인의 확인이 있어야 한다.

2. 임차만기구매계약의 양수인은 주택, 건축물의 각 권리, 의무를 해당 계약의 매도인과 계속 이행할 수 있다. 임차만기구매계약의 매도인은 양도계약의 각 당사자가 양도 계약과 관련된 어떠한 비용도 부과하지 않도록 여건을 마련할 책임이 있다.

3. 주택, 건축물의 임차만기구매계약 양수인은 토지에 관한 법률 규정에 따라 관할 국가기



quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Việc chuyển nhượng hợp đồng quy định tại Điều này không áp dụng đối với hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Mục 5. CHUYỂN NHƯỢNG, CHO THUÊ, CHO THUÊ LẠI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 37. Nguyên tắc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất

1. Việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 9 của Luật này.

2. Việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất phải tuân thủ các quy định của pháp luật đất đai về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất và đăng ký đất đai.

Điều 38. Quyền của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất

관으로부터 토지사용권, 주택소유권과 토지에 정착하는 기타 자산 증명서를 발급받는다.

4. 이 조에서 규정하는 양도 계약은 공영주택의 임차만기구매 계약에 적용되지 않는다.

5. 정부는 이 조의 내용을 상세히 규정한다.

제5절 토지사용권의 양도, 임대, 전대

제37조 토지사용권의 양도, 임대, 전대 원칙

1. 토지사용권의 양도, 임대, 전대는 이 법 제9조제2항의 조항에 부합하여야 한다.

2. 토지사용권의 양도, 임대, 전대는 토지사용 목적, 토지사용 기한과 토지 등록에 관련한 토지법 규정을 준수하여야 한다.

제38조 토지사용권 양도인의 권리



1. Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thanh toán tiền theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhận đất theo đúng thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng.

3. Yêu cầu bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bồi thường thiệt hại do lỗi của bên nhận chuyển nhượng gây ra.

4. Không bàn giao đất khi chưa nhận đủ tiền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

5. Các quyền khác trong hợp đồng.

Điều 39. Nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp.

2. Chuyển giao đất cho bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng.

1. 토지사용권의 양수인이 계약서상 합의한 기한과 방식에 따라 대금을 지급하도록 요구한다.

2. 토지사용권의 양수인이 계약서상 합의한 적합한 기한에 따라 토지를 인도받도록 요구한다.

3. 토지사용권의 양수인이 일으키는 과실에 대하여 해당 양수인에게 손해배상을 요구한다.

4. 각 당사자가 달리 합의한 경우를 제외하고, 양도인이 거래대금의 전액을 지급받지 못한 경우에는 토지를 인도하지 않는다.

5. 계약서상의 기타 권리를 요구한다.

제39조 토지사용권 양도인의 의무

1. 토지사용권에 관하여 충분하고 성실하게 정보를 제공하며 양도인 자신이 제공하는 정보에 관하여 책임진다.

2. 계약서상의 합의에 따라 토지사용권에 해당하는 충분한 면적, 정확한 위치와 상태의 토지를 양수인에게 인도한다.



3. Làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên nhận chuyển nhượng, trừ trường hợp bên nhận chuyển nhượng có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận.

4. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

5. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

6. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Điều 40. Quyền của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Yêu cầu bên chuyển nhượng cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất chuyển nhượng.

2. Yêu cầu bên chuyển nhượng làm thủ tục và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

3. Yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao đất đủ diện tích, đúng vị trí và tình

3. 양수인이 증명서 발급절차를 자체적으로 진행한다는 요청서류가 있는 경우를 제외하고, 양도인은 토지에 관한 법률 규정에 따라 토지등기절차를 진행하고 토지사용권, 주택소유권, 토지에 정착하는 기타 자산 증명서를 양수인에게 전달한다.

4. 양도인이 일으키는 과실에 대한 손해배상을 한다.

5. 법률 규정에 따라 국가에 대한 재정적 의무를 이행한다.

6. 계약서상의 기타 의무를 이행한다.

제40조 토지사용권 양수인의 권리

1. 양도인이 양도하는 토지사용권에 관하여 충분하고 성실하게 정보를 제공하도록 요구한다.

2. 양도인이 토지사용권, 주택소유권, 토지에 정착하는 기타 자산 증명서를 전달하고 절차를 진행하도록 요구한다.

3. 토지사용권의 양도인이 계약서상의 합의에 따라 충분한 면적, 정확한 위치와 상태의 토지

trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng.

4. Yêu cầu bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất bồi thường thiệt hại do lỗi của bên chuyển nhượng gây ra.

5. Có quyền sử dụng đất kể từ thời điểm nhận bàn giao đất từ bên chuyển nhượng.

6. Các quyền khác trong hợp đồng.

Điều 41. Nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Thanh toán tiền cho bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Bảo đảm quyền của bên thứ ba đối với đất chuyển nhượng.

3. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

4. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

5. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Điều 42. Quyền của bên cho thuê quyền sử dụng đất

1. Yêu cầu bên thuê khai thác, sử dụng đất theo đúng mục

đích và mục đích sử dụng đất được quy định trong hợp đồng.

4. 토지사용권의 양도인이 일으키는 과실에 대하여 해당 양도인에게 손해배상을 요구한다.

5. 양도인에게 토지를 인수한 시점부터 토지사용권을 가진다.

6. 계약서상의 기타 권리를 요구한다.

제41조 토지사용권 양수인의 의무

1. 계약서상 합의한 기한과 방식에 따라 토지사용권의 양도인에게 거래대금을 지급한다.

2. 양도받는 토지에 대한 제3자의 권리를 보장한다.

3. 양수인이 일으키는 과실에 대한 손해배상을 한다.

4. 법률 규정에 따라 국가에 대한 재정적 의무를 이행한다.

5. 계약서상의 기타 의무를 이행한다.

제42조 토지사용권 임대인의 권리

1. 임차인이 적합한 목적, 기본 계획, 토지사용계획, 투자 프로

đích, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, dự án đầu tư và thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Yêu cầu bên thuê thanh toán tiền thuê theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng.

3. Yêu cầu bên thuê chấm dứt ngay việc sử dụng đất không đúng mục đích, hủy hoại đất hoặc làm giảm sút giá trị sử dụng của đất; nếu bên thuê không chấm dứt ngay hành vi vi phạm thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, yêu cầu bên thuê trả lại đất đang thuê và bồi thường thiệt hại.

4. Yêu cầu bên thuê giao lại đất khi hết thời hạn thuê theo hợp đồng.

5. Yêu cầu bên thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên thuê gây ra.

6. Các quyền khác trong hợp đồng.

Điều 43. Nghĩa vụ của bên cho thuê quyền sử dụng đất

1. Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp.

젝트 및 계약서상 합의에 따라 토지를 개발, 사용하도록 요구한다.

2. 임차인이 계약서상 합의한 기한과 방식에 따라 거래대금을 지급하도록 요구한다.

3. 임차인의 적합하지 않은 목적의 토지 사용, 토지 훼손, 토지의 사용 가치를 감소시키는 행위를 즉시 중단하도록 요청하고, 만일 임차인이 위반행위를 즉시 중단하지 않는 경우 임대인은 계약의 이행을 일방적으로 중단할 권리가 있으며 임차인이 임차중인 토지를 반환하고 손해배상을 하도록 요구한다.

4. 계약에 따른 임차기한의 종료 시 임대인은 임차인에게 토지의 재인도를 요구한다.

5. 임차인이 일으키는 과실에 대하여 임차인에게 손해배상을 요구한다.

6. 계약서상의 기타 권리를 요구한다.

제43조 토지사용권 임대인의 의무

1. 토지사용권에 관하여 충분하고 성실하게 정보를 제공하며 임대인이 제공하는 정보에 관하여 책임진다.

2. Chuyển giao đất cho bên thuê đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng.

3. Đăng ký việc cho thuê quyền sử dụng đất.

4. Kiểm tra, nhắc nhở bên thuê bảo vệ, giữ gìn đất và sử dụng đất đúng mục đích.

5. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

6. Thông báo cho bên thuê về quyền của người thứ ba đối với đất thuê.

7. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

8. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Điều 44. Quyền của bên thuê quyền sử dụng đất

1. Yêu cầu bên cho thuê cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất được cho thuê.

2. Yêu cầu bên cho thuê chuyển giao đất đúng diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng.

3. Được sử dụng đất thuê theo thời hạn trong hợp đồng.

2. 계약서상의 합의에 따라 충분한 면적, 정확한 위치와 상태의 토지를 인도한다.

3. 토지사용권의 임대사항을 등록한다.

4. 임차인이 토지를 보호, 유지하고 적합한 목적으로 사용하도록 검사하고 상기시킨다.

5. 법률 규정에 따라 국가에 대한 재정적 의무를 이행한다.

6. 임차인에게 토지 임차에 대한 제3자의 권리에 관하여 통보한다.

7. 임대인이 일으키는 과실에 대한 손해배상을 한다.

8. 계약서상의 기타 의무를 이행한다.

제44조 토지사용권 임차인의 권리

1. 임대인이 임대하는 토지사용권에 관하여 충분하고 성실하게 정보를 제공하도록 요구한다.

2. 임대인이 계약서상의 합의에 따라 충분한 면적, 정확한 위치와 상태인 토지를 인도하도록 요구한다.

3. 계약서상의 기한에 따라 임차한 토지를 사용한다.

4. Khai thác, sử dụng đất thuê và hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất thuê.
5. Yêu cầu bên cho thuê bồi thường thiệt hại do lỗi của bên cho thuê gây ra.
6. Các quyền khác trong hợp đồng.

Điều 45. Nghĩa vụ của bên thuê quyền sử dụng đất

1. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới, đúng thời hạn cho thuê.
2. Không được hủy hoại đất.
3. Thanh toán đủ tiền thuê quyền sử dụng đất theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong hợp đồng.
4. Tuân theo quy định về bảo vệ môi trường; không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất xung quanh.
5. Trả lại đất đúng thời hạn và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng.
6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.
7. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

4. 임차한 토지를 개발, 사용하고 토지에 투자한 결과 및 노동의 성과를 누린다.
5. 임대인이 일으키는 과실에 대하여 임대인에게 손해배상을 요구한다.
6. 계약서상의 기타 권리를 요구한다.

제45조 토지사용권 임차인의 의무

1. 적합한 목적으로 정확한 경계를 따라서 토지를 사용하며 임대 기한에 맞도록 토지를 사용한다.
2. 토지를 훼손하지 않는다.
3. 계약서상 합의한 기한과 방식에 따라 토지사용권의 임차대금을 지급한다.
4. 환경보호에 관한 규정을 따르며, 인근 토지사용자의 합법적 이익, 권리에 피해를 끼쳐서는 안된다.
5. 계약서상의 합의에 따른 토지의 상태로 적합한 기한 내에 토지를 반환한다.
6. 임차인이 일으키는 과실에 대한 손해배상을 한다.
7. 계약서상의 기타 의무를 이행한다.

Điều 46. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc cho thuê lại quyền sử dụng đất

Quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê lại, bên thuê lại quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại các Điều 42, 43, 44 và 45 của Luật này.

Điều 47. Nội dung hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất
Hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất phải có các nội dung chính sau đây:

1. Tên, địa chỉ của các bên;
2. Các thông tin về loại đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng thửa đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có);
3. Thời hạn sử dụng đất;
4. Giá chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại bao gồm cả tài sản gắn liền với đất (nếu có);
5. Phương thức và thời hạn thanh toán;
6. Thời hạn bàn giao đất và hồ sơ kèm theo;
7. Quyền và nghĩa vụ của các bên;
8. Quyền của bên thứ ba đối với

제46조 토지사용권의 전대 시 각 당사자의 권리와 의무

토지사용권의 전대인과 전차인의 권리 및 의무는 이 법 제42조, 제43조, 제44조 및 제45조의 규정에 따른다.

제47조 토지사용권의 양도, 임대, 전대 계약 내용

토지사용권의 양도, 임대, 전대 계약에는 다음의 주요 내용이 포함되어야 한다.

1. 각 당사자의 이름, 주소
2. 토지의 종류, 면적, 위치, 지번, 대지의 상태, 토지에 정착하는 자산에 관한 정보(있는 경우에 한함)
3. 토지사용기한
4. 토지에 정착한 모든 자산(있는 경우에 한함)을 포함한 양도, 임대, 전대 가격
5. 대금 지급방식과 기한
6. 토지 및 부속서류의 인도 기한
7. 각 당사자의 권리와 의무
8. 대지에 대한 제3자의 권리

thửa đất (nếu có);

9. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;

10. Phạt vi phạm hợp đồng;

11. Giải quyết hậu quả khi hợp đồng hết hạn đối với trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất;

12. Giải quyết tranh chấp;

13. Các trường hợp chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng và biện pháp xử lý.

Mục 6. CHUYỂN NHƯỢNG TOÀN BỘ HOẶC MỘT PHẦN DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 48. Nguyên tắc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

1. Chủ đầu tư dự án bất động sản được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư khác để tiếp tục đầu tư kinh doanh.

2. Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải bảo đảm yêu cầu sau đây:

- a) Không làm thay đổi mục tiêu của dự án;
- b) Không làm thay đổi nội dung của dự án;
- c) Bảo đảm quyền lợi của

(있는 경우에 한함)

9. 계약위반으로 인한 책임

10. 계약위반의 처벌

11. 토지사용권의 임대, 전대에 대한 계약기간의 종료 시 발생하는 부작용의 해결

12. 분쟁 해결

13. 계약의 중단, 취소 및 처리 방법의 각 경우

제6절 부동산 프로젝트의 전부 또는 일부 양도

제48조 부동산 프로젝트의 전부 또는 일부 양도 원칙

1. 부동산 프로젝트 투자자는 투자사업을 계속하기 위하여 다른 투자자에게 프로젝트의 전부 또는 일부를 양도할 수 있다.

2. 부동산 프로젝트의 전부 또는 일부 양도는 다음의 요구사항을 보장하여야 한다.

- a) 프로젝트의 목표를 변경하지 않는다.
- b) 프로젝트의 내용을 변경하지 않는다.
- c) 고객과 개별 관계 당사자



<p>khách hàng và các bên có liên quan.</p> <p>3. Việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định việc đầu tư đồng ý bằng văn bản. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc được đăng ký biến động vào giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai.</p> <p>4. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản không phải làm lại hồ sơ dự án, quy hoạch xây dựng và Giấy phép xây dựng của dự án nếu không có thay đổi về nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư của dự án.</p>	<p>의 권리를 보장한다.</p> <p>3. 부동산 프로젝트의 전부 또는 일부 양도는 관할 국가기관이 서면으로 투자의 동의를 결정하여야 한다. 해당 프로젝트를 양수하는 투자자는 토지에 관한 법률 규정에 따라 토지사용권, 주택소유권과 토지에 정착하는 기타 자산 증명서를 발급받거나 그 투자자가 발급받은 증명서에 변동사항이 등록되도록 한다.</p> <p>4. 부동산 프로젝트의 전부 또는 일부를 양수하는 투자자는 프로젝트의 투자 결정, 투자 방침의 승인 내용에 변경이 없는 경우에는 해당 프로젝트의 건설 증명서, 건설기본계획, 프로젝트 서류를 재작성할 수 없다.</p>
<p>Điều 49. Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản</p> <p>1. Dự án bất động sản được chuyển nhượng phải có các điều kiện sau đây:</p> <p>a) Dự án đã được cơ quan</p>	<p>제49조 부동산 프로젝트의 전부 또는 일부 양도 조건</p> <p>1. 양도되는 부동산 프로젝트는 다음의 조건을 갖춰야 한다.</p> <p>a) 프로젝트는 관할 국가기</p>



<p>nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đã có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt;</p> <p>b) Dự án, phần dự án chuyển nhượng đã hoàn thành xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt;</p> <p>c) Dự án không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;</p> <p>d) Không có quyết định thu hồi dự án, thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp có vi phạm trong quá trình triển khai dự án thì chủ đầu tư phải chấp hành xong quyết định xử phạt.</p> <p>2. Chủ đầu tư chuyển nhượng</p>	<p>관에 의하여 승인되고, 승인된 1/500의 상세 기본계획 또는 총괄부지기본계획이 있어야 한다.</p> <p>b) 양도하는 프로젝트, 프로젝트의 일부는 토지 수용, 보상 업무가 완료되어야 한다. 인프라구조 건설투자 프로젝트의 전부를 양도하는 경우에는 승인된 프로젝트에 기록된 일정대로 기술인프라공정의 건설을 마쳐야 한다.</p> <p>c) 프로젝트는 토지사용권에 관한 분쟁이 없고, 관할 국가기관의 행정결정 집행 또는 집행 보장을 위한 압류가 없어야 한다.</p> <p>d) 관할 국가기관의 프로젝트 철회, 토지 수용의 결정이 없어야 하며, 프로젝트의 전개 과정 시 위반사항이 발생하는 경우 투자자는 해당 처벌의 결정 집행이 완료되도록 해야 한다.</p> <p>2. 프로젝트를 양도하는 투자자</p>
---	---

đã có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng.

3. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, có đủ năng lực tài chính và cam kết tiếp tục việc triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm tiến độ, nội dung dự án.

Điều 50. Thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc đầu tư.

2. Thủ tướng Chính phủ quyết định cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định việc đầu tư.

는 양도 프로젝트의 전부 또는 일부의 토지사용권에 관한 증명서를 가진다.

3. 부동산 프로젝트의 전부 또는 일부를 양수하는 투자자는 부동산 사업을 하는 기업이어야 하고, 충분한 재정적 능력을 갖춰야 하며, 적합한 법률 규정에 따른 건설, 사업 투자의 지속적 전개를 약정하고 프로젝트의 진척 과정, 내용을 보장한다.

제50조 부동산 프로젝트의 전부 또는 일부 양도 허가 심사권

1. 중앙 직속 성, 시의 인민위원회(이하 “성급 인민위원회”라 한다)에 의하여 투자가 결정되는 프로젝트의 경우 해당 인민위원회가 부동산 프로젝트의 전부 또는 일부 양도 허가를 결정한다.

2. 정부 총리에 의하여 투자가 결정되는 프로젝트의 경우 정부 총리가 부동산 프로젝트의 전부 또는 일부 양도의 허가를 결정한다.



Điều 51. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

1. Chủ đầu tư gửi hồ sơ đề nghị chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án hoặc cơ quan được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền.

2. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành quyết định cho phép chuyển nhượng, trường hợp không đủ điều kiện cho phép chuyển nhượng thì phải thông báo bằng văn bản cho chủ đầu tư biết.

Trường hợp dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định việc đầu tư thì trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến của bộ quản lý chuyên ngành và Bộ Xây dựng để báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định.

3. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các bên phải hoàn thành việc ký

제51조 부동산 프로젝트의 전부 또는 일부 양도 절차

1. 투자자는 프로젝트의 전부 또는 일부를 양도하는 신청서류를 프로젝트가 진행되는 성(省)급 인민위원회 또는 성급 인민위원회의 위임을 받은 기관에 발송한다.

2. 성급 인민위원회는 규정된 모든 서류를 받은 날로부터 30일의 기간 내에 양도허가의 결정을 발표할 책임이 있으며, 양도허가 요건을 충족하지 못하는 경우에는 투자자가 알 수 있도록 서면으로 통보하여야 한다.

정부 총리의 투자 결정에 의한 프로젝트의 경우 성급 인민위원회는 정부 총리의 결정을 위한 보고를 위하여 규정된 모든 서류를 받은 날로부터 45일의 기간 내에 전문분야의 관리부 및 건설부의 의견을 수렴할 책임이 있다.

3. 관할 국가기관의 프로젝트 양도허가 결정이 있는 날로부터 30일의 기간 내에 각 당사자는 양도계약을 체결하고 프로젝트의 양도를 완료하여야 한다.



kết hợp đồng chuyển nhượng và hoàn thành việc bàn giao dự án. Trường hợp chủ đầu tư nhận chuyển nhượng dự án bất động sản là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chủ đầu tư chuyển nhượng làm thủ tục trả lại đất cho Nhà nước; cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất đối với chủ đầu tư nhận chuyển nhượng trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 52. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

1. Chủ đầu tư chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

- a) Chuyển giao quyền và nghĩa vụ của mình đối với toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư nhận chuyển nhượng để tiếp tục

부동산 프로젝트를 양수한 투자자가 외국투자자본기업인 경우에는 관할 국가기관의 프로젝트 양도허가 결정이 있는 후 양도 투자자가 국가에 토지를 반환하는 절차를 진행하고, 관할 국가기관은 규정된 모든 서류를 받은 날로부터 30일의 기간 내에 양수투자자에 대한 토지의 인도, 임대를 결정한다.

4. 정부는 이 조의 세부사항을 규정한다.

제52조 부동산 프로젝트의 전부 또는 일부 양도 시 각 당사자의 권리 및 의무

1. 부동산 프로젝트의 전부 또는 일부를 양도하는 투자자는 다음의 권리 및 의무가 있다.

- a) 권리 및 의무의 이행이 종료되어 양수투자자와 관련이 없는 경우 및 프로젝트, 프로젝트 일부의 계속적 전개 업무와 관련되지



đầu tư xây dựng bất động sản để kinh doanh, trừ các quyền và nghĩa vụ đã thực hiện xong mà không liên quan đến chủ đầu tư nhận chuyển nhượng và việc tiếp tục triển khai dự án, phần dự án đó;

- b) Chuyển giao hồ sơ liên quan cho bên nhận chuyển nhượng; thông báo kịp thời, đầy đủ, công khai và giải quyết thỏa đáng quyền, lợi ích hợp pháp của khách hàng và các bên liên quan tới dự án, phần dự án chuyển nhượng;
- c) Phối hợp với bên nhận chuyển nhượng làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai;
- d) Trường hợp chuyển nhượng một phần dự án bất động sản, bên chuyển nhượng có quyền yêu cầu bên nhận chuyển nhượng tiếp tục đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng trong phần dự án nhận chuyển nhượng theo đúng tiến độ và quy hoạch chi

tiết kiệm chi phí, trừ trường hợp khác, không được yêu cầu người mua thanh toán trước khi nhận được quyền sử dụng đất, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác; không được yêu cầu người mua thanh toán trước khi nhận được quyền sử dụng đất, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác; không được yêu cầu người mua thanh toán trước khi nhận được quyền sử dụng đất, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác;

- b) 양수인에게 관련 서류를 이전하고, 적시에 충분히 공개적으로 통보하며 고객 및 양도 프로젝트의 전부 또는 일부에 관련된 측의 타당한 권리, 합법적 이익을 해결한다.
- c) 토지에 관한 법률에 의하여 양수인에게 토지사용권을 이전하는 절차를 취하도록 양수인과 협력한다.
- d) 부동산 프로젝트의 일부를 양도하는 경우, 양도인은 양수인이 예정대로 1/500의 상세 기본계획 또는 총괄부지기본계획에 따라 양수 프로젝트의 일부에 해당하는 주택, 건축물에 계속 건설투자하도록 요청할 권리가 있으며, 양수인의 건설투자, 토지사

tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án; theo dõi và thông báo kịp thời với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về hành vi vi phạm trong việc sử dụng đất, đầu tư xây dựng của bên nhận chuyển nhượng;

- đ) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;
- e) Các quyền và nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

2. Bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

- a) Kế thừa và thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng đã chuyển giao;
- b) Tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh dự án theo đúng tiến độ, nội dung của dự án đã được phê duyệt;
- c) Trường hợp nhận chuyển nhượng một phần dự án bất động sản, bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm thực hiện các yêu cầu của bên chuyển

nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng quyền lợi và nghĩa vụ của dự án bất động sản; đồng thời báo cáo và thông báo kịp thời với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về hành vi vi phạm trong việc sử dụng đất, đầu tư xây dựng của bên nhận chuyển nhượng;

- đ) Pháp luật quy định về quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng;
- e) Các quyền và nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

2. 부동산 프로젝트의 전부 또는 일부 양수인은 다음의 권리 및 의무가 있다.

- a) 양도투자자가 이전한 권리, 의무를 승계 및 이행한다.
- b) 승인된 프로젝트의 정확한 진척 과정, 내용에 따라 프로젝트의 건설, 사업 투자를 계속 전개한다.
- c) 부동산 프로젝트의 일부를 양수하는 경우, 양수인은 건설 투자과정 중인 프로젝트의 일정 보장, 기본 계획의 준수에 관하여 프로젝트 양도인의 요구를

nhượng dự án về việc bảo đảm tiến độ, tuân thủ quy hoạch của dự án trong quá trình đầu tư xây dựng;

d) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

đ) Các quyền và nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Điều 53. Nội dung hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải có các nội dung chính sau đây:

1. Tên, địa chỉ của các bên;
2. Thông tin cơ bản của dự án đã được phê duyệt;
3. Thông tin chi tiết về toàn bộ dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng;
4. Giá chuyển nhượng;
5. Phương thức và thời hạn thanh toán;
6. Thời hạn bàn giao toàn bộ hoặc một phần dự án và hồ sơ kèm theo;
7. Quyền và nghĩa vụ của các bên;
8. Trách nhiệm của các bên trong việc thực hiện các thủ tục

이행할 책임이 있다.

d) 법률 규정에 따라 국가에 대한 재정적 의무를 이행한다.

đ) 계약서상의 기타 권리 및 의무를 이행한다.

제53조 부동산 프로젝트의 전부 또는 일부 양도계약 내용

부동산 프로젝트의 전부 또는 일부 양도계약에는 다음의 주요 내용이 있어야 한다.

1. 각 당사자의 이름, 주소
2. 승인된 프로젝트의 기본 정보
3. 양도 프로젝트의 전부 또는 일부에 관한 상세 정보
4. 양도가격
5. 거래대금 지급 방식 및 기한
6. 프로젝트 및 부속서류의 전부 또는 일부 이전
7. 각 당사자의 권리 및 의무
8. 토지사용권에 관련된 행정절차의 진행 시 각 당사자의 책임

hành chính liên quan đến quyền sử dụng đất;

9. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;

10. Phạt vi phạm hợp đồng;

11. Giải quyết tranh chấp;

12. Các trường hợp chấm dứt thực hiện hợp đồng và các biện pháp xử lý;

13. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.

Chương III

KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

Điều 54. Quyền kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai

1. Chủ đầu tư dự án bất động sản có quyền bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

2. Việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện theo quy định của Chương này, các quy định tương ứng trong Chương II và các quy định khác có liên quan của Luật

9. 계약위반에 따른 책임

10. 계약위반 처벌

11. 분쟁 해결

12. 계약이행이 종료되는 경우 및 처리 방법

13. 계약의 효력이 발생하는 시점

제3장

미래에 완공되는 부동산 사업

제54조 미래에 완공되는 부동산 사업권

1. 부동산 프로젝트 투자자는 미래에 완공되는 주택, 건축물을 매도, 임대, 임차만기구매 방식으로 매도할 권리가 있다.

2. 미래에 완공되는 주택, 건축물을 매도, 임대, 임차만기구매 방식으로 매도하는 것은 이 장, 제2장에 상응하는 규정 및 이 법의 관련 기타 규정에 따라 실행된다.



này.

Điều 55. Điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh

1. Có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó.

2. Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về nhà ở đủ

제55장 사업에 투입되는 미래에 완공되는 부동산의 조건

1. 토지사용권에 관한 서류, 프로젝트 서류, 관할 승인기관에서 발급된 시공 설계도면, 건설 허가를 받아야 하는 경우에는 건설 허가증, 프로젝트 일정에 따른 기술인프라시설의 건설 완료 준공 검사 관련 서류, 미래에 완공되는 거주 목적의 아파트, 혼합 건물인 경우에는 그 건물의 기초를 완성한 검사기록이 있어야 한다.

2. 미래에 완공되는 주택을 매도, 임차만기구매방식으로 매도하기 전에 투자자는 매도, 임차만기구매방식으로 매도되는 주택의 요건 충족에 관하여 성급 국가 관리기관에 통보하는 문서가 있어야 한다.

통보를 받은 날로부터 15일의 기간 내에 성급 국가 관리기관은 투자자에게 매도, 임차만기구매방식으로 매도되는 주택의 요건 충족에 관하여 서면으로



điều kiện được bán, cho thuê mua; trường hợp không đủ điều kiện phải nêu rõ lý do.

Điều 56. Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai

1. Chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng.

Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố danh sách ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh trong kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai.

2. Phạm vi, điều kiện, nội dung và phí bảo lãnh do các bên thỏa thuận nhưng phải bảo đảm thực hiện trách nhiệm của bên bảo lãnh quy định tại khoản 3 Điều này và phải được lập thành hợp đồng. Chủ đầu tư có trách nhiệm gửi bản sao hợp đồng bảo lãnh cho bên mua, bên thuê mua khi ký kết hợp đồng mua,

hoàn thành trách nhiệm của mình, đồng thời phải có đủ năng lực tài chính để thực hiện trách nhiệm bảo lãnh. Trường hợp không đủ điều kiện, chủ đầu tư phải nêu rõ lý do.

제56조 미래에 완공되는 주택 매도, 임차만기구매방식의 매도 시의 보증

1. 부동산 프로젝트 투자자는 미래에 완공되는 주택 매도, 임차만기구매방식의 매도 전에, 투자자가 고객과 약정한 대로 주택을 인도하지 않을 시 충분한 능력을 갖춘 상업은행이 투자자의 재정적 의무 보증을 이행하도록 해야 한다.

베트남 국영은행은 미래에 완공되는 부동산의 사업보증 이행능력을 갖춘 상업은행 목록을 공표한다.

2. 범위, 조건, 내용 및 보증비용은 각 당사자의 합의에 의하나 이 조 제3항에서 규정하는 보증인의 책임 이행을 보장하는 계약이 성립되어야 한다. 투자자는 매수, 임차만기구매방식의 매수 계약의 서명 시 매수인, 임차만기구매방식의 매수인에게 보증계약서 사본을 전달할 책임이 있다.

thuê mua.

Hợp đồng bảo lãnh có thời hạn cho đến khi nhà ở được bàn giao cho bên mua, bên thuê mua.

3. Trường hợp chủ đầu tư không thực hiện bàn giao nhà ở theo tiến độ đã cam kết và bên mua, bên thuê mua có yêu cầu thì bên bảo lãnh có trách nhiệm hoàn lại số tiền ứng trước và các khoản tiền khác cho khách hàng theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở và hợp đồng bảo lãnh đã ký kết.

4. Việc bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định tại Điều này và quy định của pháp luật về bảo lãnh.

Điều 57. Thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai

1. Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng

보증계약은 주택이 매수인, 임차만기구매방식의 매수인에게 인도되는 시점을 그 기한으로 한다.

3. 투자자가 약정한 일정대로 주택의 인도를 이행하지 않고 매수인, 임차만기구매방식의 매수인의 요구가 있는 경우에는 주택에 대한 매수, 임차만기구매방식의 매수 계약 및 체결된 보증계약에 따라 보증인이 선급금 및 기타 금액을 고객에게 반환할 책임이 있다.

4. 미래에 완공되는 주택의 매도, 임차만기구매방식의 매도시 보증은 이 조의 규정 및 보증에 관한 법률 규정에 따른다.

제57조 미래에 완공되는 부동산 매매, 임차만기구매 시의 결제

1. 미래에 완공되는 부동산의 매매, 임차만기구매 시 결제는 여러 번에 걸쳐 진행되며, 초기 납부액의 경우 계약서상 가치의 30%를 넘지 않고 다음 회부터는 부동산의 건설 진척 과정에 의하나 고객에게 주택, 건축물을 아직 인도하지 않은 때에는 총액이 계약서상 가치의 70%

khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp bên bán, bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng.

Trường hợp bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán, bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua.

2. Chủ đầu tư phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết.

Điều 58. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai

Ngoài các quyền và nghĩa vụ của các bên trong mua bán, thuê mua bất động sản quy định tại Chương II của Luật này, các bên còn có

를 넘지 않고, 매도인, 임차만 기구매방식의 매도인이 외국투자자본기업인 경우에는 총액이 계약서상 가치의 50%를 넘지 않아야 한다.

토지사용권, 주택소유권과 토지에 정착하는 기타 자산 증명서를 아직 발급받지 않은 매수인, 임차만기구매방식의 매수인의 경우에는 매도인, 임차만기구매방식의 매도인이 계약서상 가치의 95%를 넘게 받을 수 없고, 계약서상 잔존가치는 관할 국가기관이 토지사용권, 주택소유권과 기타 자산 증명서를 발급한 때에 결제된다.

2. 투자자는 약정한 목적에 따라 고객의 선금금을 사용하여야 한다.

제58조 미래에 완공되는 부동산의 매매, 임차만기구매 시 각 당사자의 권리 및 의무

이 법 제2장에서 규정하는 부동산의 매매, 임차만기구매 시 각 당사자의 권리 및 의무 외에도 각 당사자에게 다음의 권리 및

các quyền và nghĩa vụ sau đây:

1. Bên mua, bên thuê mua có quyền yêu cầu bên bán, bên cho thuê mua cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình;
2. Bên bán, bên cho thuê mua có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để bên mua, bên thuê mua kiểm tra thực tế tại công trình.

Điều 59. Chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai

1. Bên mua, bên thuê mua có quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai khi hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được lập thành văn bản, có xác nhận

의무가 있다.

1. 매수인, 임차만기구매방식의 매수인은 매도인, 임차만기구매방식의 매도인이 건설 투자 진척 과정, 선급금 사용 및 공정과정의 실사(實査)에 관한 정보를 제공하도록 요구할 권리가 있다.
2. 매도인, 임차만기구매방식의 매도인은 건설 투자 진척 과정, 선급금 사용에 관한 정보를 제공하고 매수인, 임차만기구매방식의 매수인이 공정 과정의 실사를 하기 위한 여건을 마련할 의무가 있다.

제59조 미래에 완공되는 주택의 매매, 임차만기구매 계약 양도

1. 매수인, 임차만기구매방식의 매수인은 해당 토지사용권, 주택소유권과 토지에 정착하는 기타 자산 증명서 신청서류가 관할 국가기관에 제출되기 전에 미래에 완공되는 주택의 매매, 임차만기구매 계약을 양도할 권리가 있다.

미래에 완공되는 주택의 매매, 임차만기구매 계약의 양도는 서면으로 작성되고, 해당 양도 문서에 투자자의 확인이 있어야



của chủ đầu tư vào văn bản chuyển nhượng.

2. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của bên mua, bên thuê mua nhà ở với chủ đầu tư. Chủ đầu tư có trách nhiệm tạo điều kiện cho các bên trong việc chuyển nhượng hợp đồng và không được thu bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng.

3. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở cuối cùng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Việc chuyển nhượng hợp đồng quy định tại Điều này không áp dụng đối với hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở xã hội.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Chương IV
KINH DOANH DỊCH VỤ
BẤT ĐỘNG SẢN

한다.

2. 계약의 양수인은 주택 매수인, 임차만기구매방식의 매수인의 투자자에 대한 권리, 의무를 계속 이행할 수 있다. 투자자는 각 당사자가 계약을 양도할 여건을 마련하고 계약의 양도에 관련된 어떠한 비용도 부과하지 않도록 할 책임이 있다.

3. 주택 매매, 임차만기구매 계약의 최종 양수인은 토지에 관한 법률 규정에 따라 토지사용권, 주택소유권과 토지에 정착하는 기타 자산 증명서를 관할 국가기관으로부터 발급받는다.

4. 이 조에서 규정하는 양도 계약은 공영주택의 매매, 임차만기구매 계약에 적용되지 않는다.

5. 정부는 이 조의 내용을 상세히 규정한다.

제4장
부동산 용역사업

Mục 1**QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 60. Phạm vi kinh doanh dịch vụ bất động sản của tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài

Tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài có quyền kinh doanh các dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản theo quy định của Luật này.

Điều 61. Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản

1. Các loại hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản:

- a) Hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản;
- b) Hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản;
- c) Hợp đồng dịch vụ quản lý bất động sản.

2. Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản phải được lập thành văn bản. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng do các bên thỏa thuận.

제1절**총칙**

제60조 국내의 개인 및 단체, 외국에 거주하는 베트남인, 외국의 개인 및 단체의 부동산 용역사업 범위

국내의 개인 및 단체, 외국에 거주하는 베트남인, 외국의 개인 및 단체는 이 법의 규정에 따라 부동산 중개, 부동산 거래소, 부동산 자문, 부동산 관리 용역사업권이 있다.

제61조 부동산 용역사업 계약

1. 부동산 용역사업 계약의 종류

- a) 부동산 중개 용역계약
- b) 부동산 자문 용역계약
- c) 부동산 관리 용역계약

2. 부동산 용역사업 계약은 서면으로 작성되어야 한다. 계약의 공증, 증명의 경우 당사자의 합의에 따른다.

3. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng do các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng. Trường hợp hợp đồng có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực. Trường hợp các bên không có thỏa thuận, không có công chứng, chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm các bên ký kết hợp đồng.

4. Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản do các bên thỏa thuận và phải có các nội dung chính sau đây:

- a) Tên, địa chỉ của các bên;
- b) Đối tượng và nội dung dịch vụ;
- c) Yêu cầu và kết quả dịch vụ;
- d) Thời hạn thực hiện dịch vụ;
- đ) Phí dịch vụ, thù lao, hoa hồng dịch vụ;
- e) Phương thức, thời hạn thanh toán;
- g) Quyền và nghĩa vụ của các bên;
- h) Giải quyết tranh chấp;
- i) Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng.

3. 계약의 효력이 발생하는 시점은 각 당사자가 합의하고 그 내용이 계약서에 기재되는 시점으로 한다. 계약서가 공증, 증명된 경우 계약의 효력이 발생하는 시점은 공증, 증명된 시점으로 한다. 각 당사자가 합의하지 않고, 공증, 증명을 하지 않은 경우 계약의 효력이 발생하는 시점은 각 당사자가 계약서에 서명하는 시점으로 한다.

4. 부동산 용역사업 계약은 각 당사자의 합의에 의하며 다음의 주요 내용이 있어야 한다.

- a) 각 당사자의 이름, 주소
- b) 용역 대상 및 내용
- c) 용역의 요청 및 결과
- d) 용역 이행 기한
- đ) 용역비, 용역 보수, 수수료
- e) 결제 방식, 기한
- g) 각 당사자의 권리 및 의무
- h) 분쟁 해결
- i) 계약의 효력이 발생하는 시점

Mục 2**DỊCH VỤ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN**

Điều 62. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải thành lập doanh nghiệp và phải có ít nhất 02 người có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.
2. Cá nhân có quyền kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập nhưng phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản và đăng ký nộp thuế theo quy định của pháp luật về thuế.
3. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản không được đồng thời vừa là nhà môi giới vừa là một bên thực hiện hợp đồng trong một giao dịch kinh doanh bất động sản.

Điều 63. Nội dung môi giới bất động sản

1. Tìm kiếm đối tác đáp ứng các điều kiện của khách hàng để tham gia đàm phán, ký hợp đồng.

제2절**부동산 중개 용역**

제62조 부동산 중개 용역사업을 하는 개인, 단체의 조건

1. 이 조 제2항에서 규정하는 경우를 제외하고 부동산 중개 용역사업을 하는 개인, 단체는 기업을 설립하여야 하며 최소 2명이 부동산 중개업 면허를 보유해야 한다.
2. 개인은 독립적인 부동산 중개 용역사업권이 있으나 부동산 중개업 면허가 있어야 하며 세 금에 관한 법률 규정에 따라 납 세신고를 해야 한다.
3. 부동산 중개 용역사업을 하는 개인, 단체는 부동산 사업의 거래 시 중개인과 계약 수행의 당사자가 동시에 될 수 없다.

제63조 부동산 중개 내용

1. 계약의 협상, 체결에 참여하기 위하여 고객의 조건을 충족하는 상대방을 찾는다.



2. Đại diện theo ủy quyền để thực hiện các công việc liên quan đến các thủ tục mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

3. Cung cấp thông tin, hỗ trợ cho các bên trong việc đàm phán, ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

Điều 64. Thù lao môi giới bất động sản

1. Doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản được hưởng thù lao môi giới từ khách hàng không phụ thuộc vào kết quả giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản giữa khách hàng và người thứ ba.

2. Mức thù lao môi giới bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng không phụ thuộc vào giá của giao dịch được môi giới.

Điều 65. Hoa hồng môi giới bất động sản

1. Doanh nghiệp, cá nhân kinh

2. 부동산 매매, 양도, 임대, 전대, 임차만기구매 절차에 관련된 업무를 수행하기 위하여 권한의 위임에 따라 대리한다.

3. 부동산 매매, 양도, 임대, 전대, 임차만기구매 계약의 협상, 체결 시 각 당사자에게 정보를 제공하고 지원한다.

제64조 부동산 중개보수

1. 부동산 중개 용역사업을 하는 기업, 개인은 고객과 제3자 간의 부동산 매매, 양도, 임대, 전대, 임차만기구매 거래 결과에 관계없이 부동산 고객으로부터 중개보수를 받는다.

2. 부동산 중개보수 수준은 중개되는 거래가격에 관계없이 각 당사자의 계약서상 합의에 따른다.

제65조 부동산 중개수수료

1. 부동산 중개 용역사업을 하

doanh dịch vụ môi giới bất động sản được hưởng hoa hồng môi giới khi khách hàng ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

2. Mức hoa hồng môi giới bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

Điều 66. Quyền của doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

1. Thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản theo quy định của Luật này.
2. Yêu cầu khách hàng cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản.
3. Hưởng thù lao, hoa hồng môi giới theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký với khách hàng.
4. Thuê doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập khác thực hiện công việc môi giới bất động sản trong phạm vi hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản đã ký với khách hàng, nhưng phải chịu trách nhiệm trước khách hàng về kết quả môi giới.

는 기업, 개인은 고객의 부동산 매매, 양도, 임대, 전대, 임차만 기구매 계약의 체결 시 중개수수료를 받는다.

2. 부동산 중개수수료 수준은 각 당사자의 계약서상 합의에 따른다.

제66조 부동산 중개 용역사업을 하는 기업, 개인의 권리

1. 이 법 규정에 따라 부동산 중개 용역을 수행한다.
2. 고객이 부동산에 관한 서류, 정보를 제공하도록 요구한다.
3. 고객과 체결한 계약서상의 합의에 따라 중개보수, 수수료를 받는다.
4. 부동산 중개 용역사업을 하는 기업, 기타 독립적으로 부동산 중개 용역사업을 하는 개인이 고객과 체결한 부동산 중개 용역계약의 범위 내에서 부동산 중개업무를 수행하도록 고용하나, 중개결과에 관하여 고객에게 책임져야 한다.



5. Các quyền khác trong hợp đồng.

Điều 67. Nghĩa vụ của doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản

1. Thực hiện đúng hợp đồng đã ký với khách hàng.
2. Cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản do mình môi giới và chịu trách nhiệm về hồ sơ, thông tin do mình cung cấp.
3. Hỗ trợ các bên trong việc đàm phán, ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.
4. Thực hiện chế độ báo cáo theo quy định của pháp luật và chịu sự kiểm tra, thanh tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
5. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.
6. Thực hiện nghĩa vụ về thuế với Nhà nước theo quy định của pháp luật.
7. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Điều 68. Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản

1. Cá nhân được cấp chứng chỉ

5. 계약서상의 기타 권리를 요구한다.

제67조 부동산 중개 용역사업을 하는 기업, 개인의 의무

1. 고객과 체결한 계약을 제대로 이행한다.
2. 자신이 중개하는 부동산에 관한 서류, 정보를 제공하고 자신이 제공하는 서류, 정보에 관하여 책임진다.
3. 부동산 매매, 양도, 임대, 전대, 임차만기구매 계약의 협상, 체결 시 각 당사자를 지원한다.
4. 법률 규정에 따른 보고 제도를 실행하고 관할 국가기관의 검사, 감사를 받는다.
5. 자신이 일으키는 과실에 대한 손해배상을 한다.
6. 법률 규정에 따라 국가에 대한 세금에 관한 의무를 이행한다.
7. 계약서상의 기타 의무를 이행한다.

제68조 부동산 중개업 면허

1. 다음의 조건을 충족 시 개인

hành nghề môi giới bất động sản khi có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ;
- b) Có trình độ tốt nghiệp trung học phổ thông trở lên;
- c) Đã qua sát hạch về kiến thức môi giới bất động sản.

2. Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản có thời hạn sử dụng là 05 năm.

3. Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định cụ thể việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

Mục 3

DỊCH VỤ SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 69. Điều kiện thành lập sàn giao dịch bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải thành lập doanh nghiệp.
2. Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải có ít nhất 02 người có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; người quản lý,

은 부동산 중개업 면허를 발급 받는다.

- a) 충분한 민사행위능력의 보유
- b) 고등학교 졸업 이상의 수준 보유
- c) 부동산 중개 지식에 관한 시험에의 합격

2. 부동산 중개업 면허의 사용 기한은 5년이다.

3. 건설부장관은 부동산 중개업 면허의 발급에 대하여 구체적으로 규정한다.

제3절

부동산 거래소 용역

제69조 부동산 거래소 설립요건

1. 부동산 거래소 용역사업을 하는 개인, 단체는 기업을 설립하여야 한다.
2. 부동산 거래소 용역사업을 하는 기업은 최소 2명의 부동산 중개업 면허 소지자가 있어야 하며, 부동산 거래소를 관리, 운영하는 자는 부동산 중개



điều hành sàn giao dịch bất động sản phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

3. Sàn giao dịch bất động sản phải có quy chế hoạt động, tên, địa chỉ, cơ sở vật chất, kỹ thuật đáp ứng yêu cầu hoạt động.

Điều 70. Nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản

1. Thực hiện việc giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

2. Tổ chức việc bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; giới thiệu, niêm yết, cung cấp công khai thông tin về bất động sản cho các bên tham gia có nhu cầu giao dịch; kiểm tra giấy tờ về bất động sản bảo đảm đủ điều kiện được giao dịch; làm trung gian cho các bên trao đổi, đàm phán và ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

Điều 71. Quyền của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản

업 면허가 있어야 한다.

3. 부동산 거래소는 운영상의 규제, 이름, 주소, 운영상의 요구를 충족하는 시설, 기술을 갖춰야 한다.

제70조 부동산 거래소의 활동내용

1. 부동산 매매, 양도, 임대, 전대, 임차만기구매 거래를 수행한다.

2. 부동산 매도, 양도, 임대, 전대, 임차만기구매방식의 매도 업무를 조직하고, 거래 수요가 있는 참여자 측에 부동산에 관한 공개 정보를 소개, 게시 및 제공하며, 거래 요건의 충족을 보장하는 부동산에 관한 서류를 검사하며, 각 당사자의 부동산 매매, 양도, 임대, 전대, 임차만기구매 계약의 교류, 협상 및 체결에 대한 중개 역할을 한다.

제71조 부동산 거래소 용역사업을 하는 기업의 권리



1. Yêu cầu khách hàng cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản.
2. Từ chối đưa lên sàn giao dịch bất động sản các bất động sản không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.
3. Được thu phí dịch vụ của khách hàng có bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản.
4. Yêu cầu khách hàng bồi thường thiệt hại do lỗi của khách hàng gây ra.
5. Các quyền khác trong hợp đồng.

Điều 72. Nghĩa vụ của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản

1. Bảo đảm bất động sản được đưa lên sàn giao dịch phải có đủ điều kiện được giao dịch.
2. Cung cấp đầy đủ, trung thực hồ sơ, thông tin về bất động sản và chịu trách nhiệm về hồ sơ, thông tin do mình cung cấp.
3. Bảo đảm cơ sở vật chất, kỹ thuật và điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.
4. Thực hiện chế độ báo cáo theo quy định của pháp luật và

1. 고객이 부동산 거래소에 상장되는 부동산에 관한 서류, 정보를 제공하도록 요구한다.
2. 사업에 투입되는 요건을 충족하지 못하는 부동산의 부동산 거래소 상장을 거절한다.
3. 부동산 거래소에 상장되는 부동산을 가진 고객의 용역수수료를 받는다.
4. 고객이 일으키는 과실에 대한 손해배상을 하도록 고객에게 요구한다.
5. 계약서상의 기타 권리를 요구한다.

제72조 부동산 거래소 용역사업을 하는 기업의 의무

1. 거래소에 상장되는 부동산이 거래 요건을 충족하도록 보장한다.
2. 부동산에 관한 충분하고 성실하게 서류, 정보를 제공하고 자신이 제공하는 서류, 정보에 관하여 책임진다.
3. 부동산 거래소의 시설, 기술 및 활동 조건을 보장한다.
4. 법률 규정에 따른 보고 제도를 실행하고 관할 국가기관의

chịu sự kiểm tra, thanh tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

5. Thực hiện nghĩa vụ về thuế với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

7. Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.

Điều 73. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản có các quyền sau đây:

- a) Yêu cầu doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản cung cấp hồ sơ, thông tin về bất động sản;
- b) Ký hợp đồng với doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản để mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản;
- c) Yêu cầu doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản bồi thường thiệt hại do lỗi của

검사, 감사를 받는다.

5. 법률 규정에 따라 국가에 대한 세금에 관한 의무를 이행한다.

6. 자신이 일으키는 과실에 대한 손해배상을 한다.

7. 계약서상의 기타 의무를 이행한다.

제73조 부동산 거래소에 참여하는 개인, 단체의 권리 및 의무

1. 부동산 거래소에 참여하는 개인, 단체는 다음의 권리를 가진다.

- a) 부동산 거래소 용역사업을 하는 기업이 부동산에 관한 서류, 정보를 제공하도록 요구한다.
- b) 부동산 매매, 양도, 임대, 전대, 임차만기구매를 위하여 부동산 거래소 용역사업을 하는 기업과 계약을 체결한다.
- c) 부동산 거래소 용역사업을 하는 기업이 일으키는 부동산 거래소의 과실에 대하여 손해배상을 하도록



<p>sàn giao dịch bất động sản gây ra;</p> <p>d) Các quyền khác trong hợp đồng.</p> <p>2. Tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản có các nghĩa vụ sau đây:</p> <p>a) Thực hiện quy chế hoạt động của sàn giao dịch bất động sản;</p> <p>b) Trả phí dịch vụ cho doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;</p> <p>c) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;</p> <p>d) Các nghĩa vụ khác trong hợp đồng.</p>	<p>요구한다.</p> <p>d) 계약서상의 기타 권리를 가진다.</p> <p>2. 부동산 거래소에 참여하는 개인, 단체는 다음의 의무를 진다.</p> <p>a) 부동산 거래소의 활동 규제사항 이행</p> <p>b) 부동산 거래소 용역사업을 하는 기업에게 용역수수료 지불</p> <p>c) 개인, 단체가 일으키는 과실에 대한 손해배상</p> <p>d) 계약서상의 기타 의무 이행</p>
<p>Mục 4 DỊCH VỤ TƯ VẤN, QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN</p> <p>Điều 74. Dịch vụ tư vấn bất động sản</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản phải thành lập doanh nghiệp.</p> <p>2. Nội dung kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản bao gồm:</p> <p>a) Tư vấn pháp luật về bất động sản;</p> <p>b) Tư vấn về đầu tư tạo lập, kinh doanh bất động sản;</p>	<p>제4절 부동산 자문, 관리 용역</p> <p>제74조 부동산 자문 용역</p> <p>1. 부동산 자문 용역사업을 하는 개인, 단체는 기업을 설립하여야 한다.</p> <p>2. 부동산 자문 용역사업 내용은 다음을 포함한다.</p> <p>a) 부동산에 관한 법률 자문</p> <p>b) 부동산 투자 설립, 사업에 관한 자문</p>

<p>c) Tư vấn về tài chính bất động sản;</p> <p>d) Tư vấn về giá bất động sản;</p> <p>đ) Tư vấn về hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản.</p> <p>3. Nội dung, phạm vi tư vấn, quyền và nghĩa vụ của các bên, phí dịch vụ tư vấn bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>4. Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản chịu trách nhiệm thực hiện cam kết trong hợp đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.</p> <p>Điều 75. Dịch vụ quản lý bất động sản</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản phải thành lập doanh nghiệp. Trường hợp kinh doanh dịch vụ quản lý nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở thì phải có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.</p> <p>2. Nội dung kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản bao gồm:</p> <p>a) Bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho</p>	<p>c) 부동산 재정에 관한 자문</p> <p>d) 부동산 가격에 관한 자문</p> <p>đ) 부동산 매매, 양수, 임차, 임차만기구매 계약에 관한 자문</p> <p>3. 계약서상 각 당사자의 합의에 의하여 자문의 내용, 범위, 각 당사자의 권리 및 의무, 부동산 자문 용역수수료를 정한다.</p> <p>4. 부동산 자문 용역사업을 하는 기업은 계약서상 약정한 대로 이행하고 자신이 일으킨 과실에 대하여 손해배상을 할 책임이 있다.</p> <p>제75조 부동산 관리 용역</p> <p>1. 부동산 관리 용역사업을 하는 개인, 단체는 기업을 설립하여야 한다. 거주 목적의 아파트, 혼합 건물의 관리 용역사업을 하는 경우에는 주택에 관한 법률 규정에 따른 요건을 충족하여야 한다.</p> <p>2. 부동산 관리 용역사업 내용은 다음을 포함한다.</p> <p>a) 주택·건축물 소유주, 토지사용권자의 권한 위임에</p>
--	---



<p>thuê mua bất động sản theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng, người có quyền sử dụng đất;</p> <p>b) Tổ chức thực hiện việc cung cấp các dịch vụ bảo đảm duy trì hoạt động bình thường của bất động sản;</p> <p>c) Tổ chức thực hiện việc bảo trì, sửa chữa bất động sản;</p> <p>d) Quản lý, giám sát việc khai thác, sử dụng bất động sản của khách hàng theo đúng hợp đồng;</p> <p>đ) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ đối với khách hàng, với Nhà nước theo ủy quyền của chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng, người có quyền sử dụng đất.</p> <p>3. Nội dung, thời gian, phạm vi quản lý bất động sản, quyền và nghĩa vụ của các bên và giá dịch vụ quản lý bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng.</p> <p>4. Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản chịu trách nhiệm thực hiện cam</p>	<p>다른 부동산 매도, 양도, 임대, 전대, 임차만기구매 방식의 매도</p> <p>b) 부동산의 정상적인 운영을 유지, 보장하기 위한 용역 제공 업무의 수행</p> <p>c) 부동산 보수, 수리 업무의 수행</p> <p>d) 계약에 따르도록 고객의 부동산 개발, 사용 업무 관리, 감찰</p> <p>đ) 주택·건축물 소유주, 사용권자의 권한 위임에 따라 국가, 고객에 대한 권리 및 의무를 이행한다.</p> <p>3. 부동산 관리 내용, 시간 및 범위, 각 당사자의 권리 및 의무, 부동산 관리 용역가격은 계약서상 각 당사자의 합의에 의한다.</p> <p>4. 부동산 관리 용역사업을 하는 기업은 계약서상 약정한 대로 이행하고 자신이 일으킨 과</p>
---	---



kết trong hợp đồng và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Chương V

QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 76. Nội dung quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản

1. Ban hành và tổ chức thực hiện văn bản quy phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản.
2. Xây dựng, ban hành chiến lược phát triển thị trường bất động sản, kế hoạch thực hiện các dự án bất động sản.
3. Xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản.
4. Xây dựng hệ thống thông tin về thị trường bất động sản.
5. Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, tình hình triển khai thực hiện dự án bất động sản.
6. Phổ biến, giáo dục pháp luật về kinh doanh bất động sản.
7. Giải quyết khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm pháp luật trong

실에 대하여 손해배상을 할 책임이 있다.

제5장

부동산 사업에 관한 국가 관리

제76조 부동산 사업에 관한 국가 관리 내용

1. 부동산 사업에 관한 법률규범문서를 공포 및 시행한다.
2. 부동산 시장 개발전략, 부동산 프로젝트 시행계획을 구축, 공포한다.
3. 부동산 시장 평가지표를 구축 및 공포한다.
4. 부동산 시장에 관한 정보시스템을 구축한다.
5. 부동산 사업, 부동산 프로젝트의 시행 및 전개 상황에 관한 법률 규정의 집행을 감사, 검사한다.
6. 부동산 사업에 관한 법률을 보급, 교육한다.
7. 부동산 사업 시의 청원, 고소, 법률 위반처분을 해결한다.



kinh doanh bất động sản.

Điều 77. Trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản

1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.
2. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện chức năng quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản trên phạm vi cả nước, có nhiệm vụ, quyền hạn sau đây:
 - a) Trình cấp có thẩm quyền ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền văn bản quy phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản;
 - b) Trình Thủ tướng Chính phủ ban hành và chỉ đạo thực hiện chiến lược phát triển thị trường bất động sản;
 - c) Chủ trì phối hợp với các bộ, cơ quan ngang bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc tổ chức thực hiện và quản lý kinh doanh bất động sản;
 - d) Quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc

제77조 부동산 사업에 관한 국가 관리 책임

1. 정부는 부동산 사업에 관한 국가 관리를 통일한다.
2. 건설부는 전국적 범위의 부동산 사업에 관한 국가 관리기능의 실행에 관하여 정부에 앞서 책임지며 다음의 임무, 권한을 가진다.
 - a) 부동산 사업에 관한 법률 규범문서를 공포하도록 관할 기관에 제출 또는 권한에 따라 공포
 - b) 부동산 시장 개발전략의 공포 및 시행 안내를 정부총리에게 제출
 - c) 부동산 사업의 관리 및 수행 시 각 부, 부급 기관, 성급 인민위원회와 협력하여 지휘
 - d) 부동산 중개업 면허 발급 규정, 부동산 거래소 운영, 부동산 중개업 지식의 양



<p>đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; quy định chi tiết việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản;</p> <p>đ) Xây dựng và quản lý vận hành hệ thống thông tin quốc gia về thị trường bất động sản; xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước;</p> <p>e) Phổ biến, giáo dục pháp luật về kinh doanh bất động sản;</p> <p>g) Hợp tác quốc tế về kinh doanh bất động sản;</p> <p>h) Thanh tra, kiểm tra việc thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản; phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức kiểm tra, rà soát các dự án kinh doanh bất động sản để kiến nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc thu hồi, đình chỉ, tạm dừng hoặc điều chỉnh, chuyển đổi, chuyển nhượng các dự án kinh</p>	<p>성 및 배양 안내, 부동산 거래소의 운영 조직 및 설립의 세부사항 규정</p> <p>đ) 부동산 시장에 관한 국가 정보시스템의 구축 및 운영관리, 전국적 범위의 부동산 시장 평가지표 구축 및 공표</p> <p>e) 부동산 사업에 관한 법률 보급, 교육</p> <p>g) 부동산 사업에 관한 국제 협력</p> <p>h) 부동산 사업에 관한 법률 시행의 감사 및 검사, 관할 국가기관이 부동산 사업 프로젝트의 철회, 중지, 일시 중지, 조정, 전환, 양도하도록 건의하기 위하여 성급 인민위원회와 협력하여 부동산 프로젝트 검사, 점검 조직</p>
--	---

<p>doanh bất động sản;</p> <p>i) Giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật;</p> <p>k) Báo cáo Chính phủ về tình hình kinh doanh bất động sản, thị trường bất động sản trên phạm vi cả nước.</p> <p>3. Bộ Tài nguyên và Môi trường trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm:</p> <p>a) Hướng dẫn việc bố trí quỹ đất cho phát triển thị trường bất động sản trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;</p> <p>b) Quy định, hướng dẫn về các loại đất được tham gia thị trường bất động sản theo quy định của Luật đất đai và Luật này;</p> <p>c) Quy định, hướng dẫn việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong kinh doanh bất động sản.</p> <p>4. Bộ Tài chính trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền</p>	<p>i) 법률 규정에 따라 처리하도록 관할 기관에 제출하거나 권한에 따라 청원, 고소, 법률 위반처분 해결</p> <p>k) 부동산 사업, 전국적 범위의 부동산 시장 상황에 관하여 정부에 보고</p> <p>3. 자원환경부는 그 부의 기능, 임무 및 권한의 범위 내에서 책임진다.</p> <p>a) 토지 사용 계획, 기본계획에 해당하는 부동산 시장 개발을 위한 토지자금의 배분 안내</p> <p>b) 토지법 및 이 법 규정에 따라 부동산 시장에 투입되는 토지의 종류에 관한 규정, 안내</p> <p>c) 부동산 사업 시의 토지사용권, 주택소유권과 토지에 정착하는 기타 자산 증명서의 발급 규정, 안내</p> <p>4. 재정부는 그 부의 기능, 임무 및 권한의 범위 내에서 부동산</p>
---	---

hạn của mình có trách nhiệm trình cấp có thẩm quyền ban hành chính sách về thuế và nghĩa vụ tài chính khác trong kinh doanh bất động sản.

5. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm hướng dẫn việc thanh toán trong các giao dịch kinh doanh bất động sản, việc cho vay thế chấp bằng bất động sản, bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

6. Các bộ, cơ quan ngang bộ trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của mình có trách nhiệm phối hợp với Bộ Xây dựng tổ chức quản lý, kiểm tra, thanh tra trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

Điều 78. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương

1. Thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với kinh doanh bất động sản trên địa bàn.
2. Bố trí quỹ đất để phát triển các dự án bất động sản trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương.

산 사업 시의 세금 및 기타 재정적 의무에 관한 정책을 관할 기관이 발표하도록 해당 기관에 제출할 책임이 있다.

5. 베트남 국영은행은 그 은행의 기능, 임무 및 권한의 범위 내에서 부동산 사업 거래 시의 결제, 미래에 완공되는 주택 매도·임차만기구매방식의 매도 시의 보증, 매도 시의 부동산 담보대출에 대하여 안내할 책임이 있다.

6. 각 부, 부급 기관은 그 부, 부급기관의 기능, 임무 및 권한의 범위 내에서 건설부와 협력하여 부동산 사업영역의 관리, 검사, 감사를 조직할 책임이 있다.

제78조 성급 인민위원회, 중앙직할시의 책임

1. 지역의 부동산 사업에 대한 국가 관리기능을 수행한다.
2. 지방 토지사용 계획, 기본계획에 해당하는 부동산 프로젝트 개발을 위한 토지자금을 배분한다.



- 3. Ban hành, công khai và tổ chức triển khai kế hoạch thực hiện các dự án bất động sản.
- 4. Quản lý hành nghề môi giới bất động sản, hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và các dịch vụ bất động sản khác trên địa bàn.
- 5. Xây dựng hệ thống thông tin về thị trường bất động sản, xây dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản trên phạm vi địa bàn.
- 6. Phổ biến, giáo dục pháp luật về kinh doanh bất động sản trên địa bàn.
- 7. Hợp tác quốc tế về kinh doanh bất động sản.
- 8. Thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản trên địa bàn theo thẩm quyền; tổ chức kiểm tra, rà soát các dự án kinh doanh bất động sản trên địa bàn để thực hiện việc thu hồi, đình chỉ, tạm dừng hoặc điều chỉnh, chuyển đổi, chuyển nhượng các dự án kinh doanh bất động sản.
- 9. Báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình thị trường bất động sản trên địa bàn.

- 3. 부동산 프로젝트 시행계획의 전개를 발표, 공개 및 조직한다.
- 4. 부동산 중개업, 부동산 거래소의 활동 및 지역의 기타 부동산 용역을 관리한다.
- 5. 부동산 시장에 관한 정보시스템을 구축하고, 지역 범위의 부동산 시장 평가지표를 구축, 공표한다.
- 6. 지역 범위의 부동산 사업에 관한 법률을 보급, 교육한다.
- 7. 부동산 사업에 관한 국제협력을 한다.
- 8. 권한에 따라 지역 범위의 부동산 사업에 관한 청원, 고소, 법률 위반처분의 감사, 검사, 해결을 하고, 부동산 사업 프로젝트의 철회, 중지, 일시 중지, 조정, 전환, 양도 업무를 수행하기 위하여 지역 부동산 사업 프로젝트를 검사 및 점검 조직한다.
- 9. 지역 부동산 시장상황에 관하여 건설부에 보고한다.

Điều 79. Xử lý vi phạm

1. Tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm pháp luật trong kinh doanh bất động sản thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

2. Xử lý thu hồi dự án bất động sản:

- a) Cơ quan có thẩm quyền quyết định việc đầu tư dự án quyết định thu hồi dự án để giao cho chủ đầu tư khác tiếp tục thực hiện trong các trường hợp chủ đầu tư dự án vi phạm các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng, quy hoạch, kiến trúc mà không có giải pháp khắc phục theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và những trường hợp dự án thuộc diện bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ trường hợp dự án có chủ đầu tư đề nghị được nhận chuyển nhượng theo quy định tại Mục 6 Chương II của Luật

제79조 위반처분

1. 부동산 사업 시 법률 위반 행위를 하는 개인, 단체는 위반의 성질, 정도에 따라 다르지만 징계조치, 행정처벌을 받거나 형사책임을 지게 되며, 손해를 일으키는 경우에는 법률 규정에 따라 배상하여야 한다.

2. 부동산 프로젝트의 철회처분

- a) 이 법 제2장제6절 규정에 따라 양수를 요청하는 투자자가 있는 프로젝트를 제외하고, 프로젝트의 투자자가 투자건설, 기본계획, 건축에 관한 법률 규정을 위반하였으나 관할 국가기관의 요구에 따라 극복할 방법이 없고 토지에 관한 법률 규정에 따라 프로젝트에 속하는 토지가 수용되는 경우에는, 프로젝트의 투자를 결정하는 관할 기관이 다른 투자자가 계속하여 수행하도록 프로젝트의 철회를 결정한다.



<p>này;</p> <p>b) Chủ đầu tư bị thu hồi dự án có trách nhiệm giải quyết những tồn tại của dự án bảo đảm quyền lợi, nghĩa vụ của khách hàng và các bên có liên quan tới dự án;</p> <p>c) Cơ quan quyết định thu hồi dự án có trách nhiệm yêu cầu chủ đầu tư bị thu hồi dự án giải quyết những tồn tại của dự án; thông báo và tổ chức lựa chọn chủ đầu tư mới để giao tiếp tục thực hiện dự án;</p> <p>d) Chủ đầu tư có dự án bị thu hồi không được giao làm chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản mới trong thời gian 02 năm kể từ ngày dự án bị thu hồi.</p>	<p>b) 프로젝트의 철회를 당한 투자자는 고객 및 프로젝트에 관련된 각 당사자의 권리, 의무를 보장하도록 프로젝트의 문제를 해결할 책임이 있다.</p> <p>c) 프로젝트의 철회를 결정하는 기관은 프로젝트의 철회를 당한 투자자가 프로젝트의 문제를 해결하고 프로젝트의 수행을 계속 진행하도록 새로운 투자자를 선택 및 통보하도록 요구할 책임이 있다.</p> <p>d) 프로젝트의 철회를 당한 투자자는 그 프로젝트가 철회되는 날로부터 2년내에 새로운 부동산사업 프로젝트의 투자자로 지정될 수 없다.</p>
<p>Chương VI ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH</p> <p>Điều 80. Điều khoản chuyển tiếp</p> <p>1. Các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đang hoạt động mà chưa đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của Luật này thì</p>	<p>제6장 시행조항</p> <p>제80조 경과조항</p> <p>1. 부동산 사업을 하는 기업이 활동 중이나 이 법 규정에 따른 요건의 충족에 부합하지 못하는 경우에는 이 법의 시행효력이</p>

phải bổ sung đủ các điều kiện trong thời hạn 01 năm kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

2. Các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định việc đầu tư, đã được giao đất, cho thuê đất, đã có văn bản cho phép chuyển nhượng dự án hoặc đã ký hợp đồng chuyển nhượng, bán, cho thuê, cho thuê mua trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì không phải làm lại thủ tục theo quy định của Luật này.

3. Chứng chỉ môi giới bất động sản đã được cấp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành có giá trị pháp lý trong thời hạn 05 năm kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành; hết thời hạn trên, người được cấp chứng chỉ môi giới bất động sản phải có đủ điều kiện theo quy định của Luật này.

4. Chứng chỉ định giá bất động sản đã được cấp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành có giá trị pháp lý trong thời hạn 05 năm kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành; hết thời hạn trên, người được cấp chứng chỉ

sinh기는 날로부터 1년의 기간 내에 요건을 충족하도록 보충하여야 한다.

2. 이 법이 시행효력이 생기는 날 이전에 관할 국가기관에 의하여 투자가 결정된 부동산 투자사업 프로젝트, 토지가 인도 및 임대된 부동산 투자사업 프로젝트, 프로젝트 양도 허가문서를 받은 부동산 투자사업 프로젝트 또는 양도, 매도, 임대, 임차만기구매방식의 계약을 체결한 부동산 투자사업 프로젝트는 이 법의 규정에 따른 절차를 다시 밟지 않아도 된다.

3. 이 법이 시행효력이 생기는 날 이전에 발급된 부동산 중개 면허는 이 법의 시행효력이 생기는 날로부터 5년의 기간 동안 법적 가치가 있다. 이 기한이 만료되면 부동산 중개 면허를 발급받은 자는 이 법의 규정에 따른 요건을 충족하여야 한다.

4. 이 법의 시행효력이 생기는 날 이전에 발급된 부동산 가격 결정 면허는 이 법의 시행효력이 생기는 날로부터 5년의 기간 동안 법적 가치가 있다. 이 기한이 만료되면 부동산 가격 결정 면허를 발급받은 자는 가격



<p>định giá bất động sản phải có đủ điều kiện về thẩm định giá viên theo quy định của pháp luật về giá.</p> <p>Điều 81. Hiệu lực thi hành Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2015. Luật kinh doanh bất động sản số 63/2006/QH11 hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.</p> <p>Điều 82. Quy định chi tiết Chính phủ, cơ quan có thẩm quyền quy định chi tiết các điều, khoản được giao trong Luật.</p> <p><i>Luật này đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014./.</i></p> <p>CHỦ TỊCH QUỐC HỘI</p> <p>(Đã ký)</p> <p>Nguyễn Sinh Hùng</p>	<p>에 관한 법률 규정에 따른 가격 심사원에 관한 요건을 충족하여야 한다.</p> <p>제81조 시행효력 이 법은 2015년 7월 1일부로 시행효력이 생긴다. 부동산 사업법 제63/2006/QH11호는 이 법의 시행효력이 생기는 날로부터 효력이 상실된다.</p> <p>제82조 세부규정 정부, 관할 기관은 법에서 위임한 조, 항의 세부내용에 대하여 규정한다.</p> <p><i>이 법은 2014년 11월 25일 베트남 사회주의공화국 제13대 국회 제8차 회기에서 통과되었다.</i></p> <p>국회의장</p> <p>(서명)</p> <p>응우옌 신 흥</p>
---	---