



「주택법」

- 국 가 ·지 역: 베트남
- 법 률 번 호: 제65/2014/QH13호
- 제 정 일: 2014년 11월 25일
- 시 행 일: 2015년 7월 1일

원문	번역문
<p><i>Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam; Quốc hội ban hành Luật Nhà ở.</i></p> <p>Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG</p> <p>Điều 1. Phạm vi điều chỉnh</p> <p>Luật này quy định về sở hữu, phát triển, quản lý, sử dụng nhà ở; giao dịch về nhà ở; quản lý nhà nước về nhà ở tại Việt Nam. Đối với giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại của các doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản thì thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.</p>	<p>베트남 사회주의공화국 헌법에 근거하여, 국회는 주택법을 공포한다.</p> <p>제1장 총칙</p> <p>제1조 조정 범위</p> <p>이 법은 베트남 내 주택의 소유, 개발, 관리, 사용, 거래, 주택에 대한 국가관리에 대하여 규정한다. 부동산사업에 종사하는 기업, 협동조합의 상업적 주택의 매매, 임대, 매입임대 거래에 대하여 부동산사업에 관한 법률 규정에 따라 이행한다.</p>

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Luật này áp dụng đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến sở hữu, phát triển, quản lý, sử dụng, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở tại Việt Nam.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. *Nhà ở* là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân.
2. *Nhà ở riêng lẻ* là nhà ở được xây dựng trên thửa đất ở riêng biệt thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập.
3. *Nhà chung cư* là nhà có từ 2 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh.

제2조 적용 대상

이 법은 베트남 내 주택의 소유, 개발, 관리, 사용, 거래 및 주택에 대한 국가관리와 관련이 있는 단체, 가구, 개인에게 적용한다.

제3조 정의

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "주택"이란 가구, 개인의 주거 및 생활욕구 충족을 목적으로 건설된 건축물을 말한다.
2. "개별주택"이란 단체, 가구, 개인의 합법적인 사용권에 속하는 독립된 택지상 건설된 주택을 말하며, 이는 빌라, 반단독주택 및 단독주택을 포함한다.
3. "공동주택"이란 가구, 단체, 개인을 위한 공동복도·계단이 있으며 전유부분, 공용부분, 공동으로 사용하는 기반시설을 갖춘 2층 이상의 다세대 주택을 말하며, 이는 주거를 목적으로 건설된 공동주택 및 주거·사업 복합 사용을 목적으로 건설된 공동주택을 포함한다.

4. *Nhà ở thương mại* là nhà ở được đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường.

5. *Nhà ở công vụ* là nhà ở được dùng để cho các đối tượng thuộc diện được ở nhà công vụ theo quy định của Luật này thuê trong thời gian đảm nhận chức vụ, công tác.

6. *Nhà ở để phục vụ tái định cư* là nhà ở để bố trí cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ở, bị giải tỏa nhà ở theo quy định của pháp luật.

7. *Nhà ở xã hội* là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của Luật này.

8. *Dự án đầu tư xây dựng nhà ở* là tổng hợp các đề xuất có liên quan đến việc sử dụng vốn để xây dựng mới nhà ở, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở hoặc để cải tạo, sửa chữa nhà ở trên một địa điểm nhất định.

9. *Phát triển nhà ở* là việc đầu tư xây dựng mới, xây dựng lại hoặc cải tạo làm tăng diện tích nhà ở.

4. "상업적 주택"이란 시장메커니즘에 따라 매매, 임대, 매입임대를 위하여 투자하여 건설된 주택을 말한다.

5. "관사용 주택"이란 이 법 규정에 따른 관사에서 거주할 수 있는 대상이 직무담당·업무수행기간 동안 임차하여 사용되는 주택을 말한다.

6. "재정착을 위한 주택"이란 법률 규정에 따라 국가에 의한 택지 회수, 주택 정리 시 재정착 대상에 해당하는 가구, 개인을 위하여 배치되는 주택을 말한다.

7. "사회주택"이란 이 법 규정에 따라 주택에 관한 지원정책의 수혜 대상을 위하여 국가로부터 지원을 받는 주택을 말한다.

8. "주택건설 투자프로젝트"란 주거욕구 충족 또는 일정 장소에서 주택 리모델링·수리를 목적으로 주택, 기술적 기반시설, 사회 기반시설을 신규로 건설하기 위한 자본 사용에 관한 제안의 집합물을 말한다.

9. "주택개발"이란 주택 면적을 확대하기 위하여 신축, 재건축 또는 리모델링에 투자하는 작업을 말한다.

10. *Cải tạo nhà ở* là việc nâng cấp chất lượng, mở rộng diện tích hoặc điều chỉnh cơ cấu diện tích của nhà ở hiện có.

11. *Bảo trì nhà ở* là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng nhà ở.

12. *Chủ sở hữu nhà ở* là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhà ở hợp pháp thông qua các hình thức đầu tư xây dựng, mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, nhận đổi nhà ở và các hình thức khác theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan.

13. *Chủ sở hữu nhà chung cư* là chủ sở hữu căn hộ chung cư, chủ sở hữu diện tích khác trong nhà chung cư.

14. *Tổ chức trong nước* bao gồm cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang nhân dân, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị · xã hội, tổ chức chính trị xã hội · nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội · nghề nghiệp, tổ chức kinh tế và tổ chức khác theo quy định của pháp luật về dân sự (sau đây gọi chung là tổ chức).

15. *Phần sở hữu riêng trong nhà*

10. "주택 리모델링"이란 기존주택의 품질 개선, 면적 확대 또는 면적구조 조정의 작업을 말한다.

11. "주택 유지보수"란 주택의 품질을 유지하기 위하여 정기적으로 주택을 보수·보강하며 훼손시 수리하는 작업을 말한다.

12. "주택소유자"란 건설투자, 매입, 매입임대, 증여, 상속, 자본출자, 교환, 이 법 규정 및 관련 법률 규정에 따른 그 밖의 형식을 통하여 주택을 합법적으로 소유하는 단체, 가구, 개인을 말한다.

13. "공동주택 소유자"란 공동주택 세대 소유자, 공동주택 내 그 밖의 면적 소유자를 말한다.

14. "국내단체"는 국가기관, 인민무장군 소속부대, 공공기관, 정치단체, 정치·사회단체, 직업·정치사회단체, 사회단체, 직업·사회단체, 경제단체 및 민사에 관한 법률 규정에 따른 그 밖의 단체(이하 "단체"라 한다)를 포함한다.

15. "공동주택 내 전유부분"이란

chung cư là phần diện tích bên trong căn hộ hoặc bên trong phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư và các thiết bị sử dụng riêng trong căn hộ hoặc trong phần diện tích khác của chủ sở hữu nhà chung cư theo quy định của Luật này.

16. *Phần sở hữu chung của nhà chung cư* là phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư đó theo quy định của Luật này.

17. *Thuê mua nhà ở* là việc người thuê mua thanh toán trước cho bên cho thuê mua 20% giá trị của nhà ở thuê mua, trừ trường hợp người thuê mua có điều kiện thanh toán trước thì được thanh toán không quá 50% giá trị nhà ở thuê mua; số tiền còn lại được tính thành tiền thuê nhà để trả hàng tháng cho bên cho thuê mua trong một thời hạn nhất định; sau khi hết hạn thuê mua nhà ở và khi đã trả hết số tiền còn lại thì người thuê mua có quyền sở hữu đối với nhà ở

이 법 규정에 따라 공동주택 소유자의 사적소유로 인정되는 세대 내부면적 또는 공동주택 내 그 밖의 공간 내부면적, 그리고 공동주택 소유자의 세대 안에서 또는 그 밖의 공간 안에서 단독으로 사용하는 설비를 말한다.

16. "공동주택의 공용부분"이란 이 법 규정에 따라 공동주택 소유자의 전유부분에 속하는 면적을 제외한 공동주택의 남은 면적 및 해당 공동주택에서 공동으로 사용하는 설비를 말한다.

17. "주택 매입임대"란 임차인이 지불할 능력이 있을 때 주택 가치의 50% 이상을 초과하지 아니하는 대금을 지불하는 경우를 제외하고 임차인이 임대인에게 주택 가치의 20%를 미리 지불하며, 남은 금액은 일정 기간 동안 월세로 계산하여 매월 임대인에게 지불하며, 매입임대 기간이 종료되고 남은 금액을 완납한 때에는 임차인이 해당 주택에 대한 소유권을 가지게 되는 것을 말한다.

đó.

18. *Nhà ở có sẵn* là nhà ở đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng.

19. *Nhà ở hình thành trong tương lai* là nhà ở đang trong quá trình đầu tư xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng.

Điều 4. Quyền có chỗ ở và quyền sở hữu nhà ở

Hộ gia đình, cá nhân có quyền có chỗ ở thông qua việc đầu tư xây dựng, mua, thuê, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, nhận đổi, mượn, ở nhờ, quản lý nhà ở theo ủy quyền và các hình thức khác theo quy định của pháp luật. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhà ở hợp pháp thông qua các hình thức quy định tại khoản 2 Điều 8 của Luật này có quyền sở hữu đối với nhà ở đó theo quy định của Luật này.

Điều 5. Bảo hộ quyền sở hữu nhà ở

1. Nhà nước công nhận và bảo hộ quyền sở hữu hợp pháp về nhà ở của các chủ sở hữu theo quy định của Luật này.

18. "입주가능주택"이란 투자·건설 작업이 완료되어 사용이 가능한 주택을 말한다.

19. "향후형성예정주택"이란 건설투자 과정에 있고 사용을 위하여 아직 준공되지 아니한 주택을 말한다.

제4조 주거지 보유 권리 및 주택 소유권

가구, 개인은 건설투자, 매입, 임대, 매입임대, 증여, 상속, 자본출자, 교환, 대여, 기거, 위임에 따른 주택 관리 및 법률 규정에 따른 그 밖의 형식을 통하여 주거지를 보유할 권리를 가진다. 이 법 제8조제2항에 규정된 형식을 통하여 합법적인 주택을 보유한 단체, 가구, 개인은 이 법 규정에 따라 주택에 대한 소유권을 가진다.

제5조 주택소유권 보호

1. 국가는 이 법 규정에 따른 각 소유자의 주택에 대한 합법적인 소유권을 공인하고 보호한다.

2. Nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không bị quốc hữu hóa. Trường hợp thật cần thiết vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế · xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng hoặc trong tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai, Nhà nước quyết định trưng mua, trưng dụng, mua trước nhà ở hoặc giải tỏa nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì Nhà nước có trách nhiệm bồi thường, hỗ trợ và thực hiện chính sách tái định cư cho chủ sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật.

Điều 6. Các hành vi bị nghiêm cấm

1. Xâm phạm quyền sở hữu nhà ở của Nhà nước, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.
2. Cản trở việc thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở, việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ về sở hữu, sử dụng và giao dịch về nhà ở của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.
3. Quyết định chủ trương đầu tư dự án hoặc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở không theo

2. 단체, 가구, 개인의 합법적인 소유에 속하는 주택은 국유화되지 아니한다. 국가는 국방·안보, 국익·공익을 위한 사회경제발전 또는 전쟁, 비상사태, 자연재해 예방·방지를 목적으로 반드시 필요한 경우, 단체, 가구, 개인의 합법적인 소유에 속하는 주택의 수용, 징발, 선매 또는 주택 정리 여부를 결정하되, 국가가 법률 규정에 따라 주택소유자에게 이에 대한 배상, 지원을 실시하고 재정착 정책을 실행할 책임이 있다.

제6조 엄격히 금지된 행위

1. 국가, 단체, 가구, 개인의 주택소유권 침해
2. 주택에 대한 국가관리책임의 이행 및 단체, 가구, 개인의 주택 소유·사용·거래에 대한 권리, 의무의 이행 방해
3. 승인된 주택건설 기본계획, 주택개발 일정·계획과 상이한 주택프로젝트 투자방침 결정 또는

quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt.

4. Xây dựng nhà ở trên đất không phải là đất ở; xây dựng không đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn diện tích đối với từng loại nhà ở mà Nhà nước có quy định về tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở. Áp dụng cách tính sai diện tích sử dụng nhà ở đã được luật quy định trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở.

5. Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật; lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức; tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng trong nhà chung cư.

6. Sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng; sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư hỗn hợp so với quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở và nội dung dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp được

주택건설 투자프로젝트의 승인

4. 택지가 아닌 토지상 주택 건설, 국가가 규정한 주택별 설계 기준·주택면적기준과 상이한 건설, 주택매매계약·임대차계약에서 법률이 규정한 주택사용면적 계산법과 상이한 계산법의 적용

5. 주택면적 불법 점용, 공동소유 또는 다른 소유자의 공간·부분에 대한 모든 형태의 점거, 공동주택 내 하중 지지구조 또는 전유부분 설계의 임의 변경

6. 사적 이용을 위한 공동사용·소유권에 속하는 면적 및 설비 사용, 주무 관청이 이용목적 변경을 허락하는 경우를 제외하고 승인된 주택건설 투자프로젝트 방침의 결정 및 프로젝트에 내용 명시된 목적에 부합하지 아니하는 복합공동주택 내 공용면적 또는 용역용 면적의 사용

cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng.

7. Sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc tiền mua nhà ở trả trước cho phát triển nhà ở.

8. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở ủy quyền hoặc giao cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh, góp vốn hoặc tổ chức, cá nhân khác thực hiện ký hợp đồng cho thuê, thuê mua, mua bán nhà ở, hợp đồng đặt cọc các giao dịch về nhà ở hoặc kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án.

9. Thực hiện các giao dịch mua bán, chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở không đúng quy định của Luật này.

10. Cải tạo, coi nới, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được chủ sở hữu đồng ý.

11. Sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; sử dụng phần diện tích được kinh doanh trong nhà chung cư theo dự án được phê duyệt vào mục

7. 주택개발을 위하여 조달된 자본금 또는 주택매입 선납금의 목적에 부합하지 아니한 사용

8. 주택건설 투자프로젝트 사업주가 투자협력, 합작·제휴·협력사업, 자본출자에 참여하는 파트너 또는 그 밖의 단체·개인에게 주택임대·매입임대·매매계약, 주택 거래에 관한 보증금 예치 또는 프로젝트 내의 토지사용권 사업 관련 계약을 체결하도록 위임하거나 위탁하는 행위

9. 이 법 규정과 상이한 주택의 매매, 매매계약 양도, 임대, 매입임대, 증여, 교환, 상속, 담보, 자본출자, 대여, 기거, 위탁관리에 관한 거래의 이행

10. 소유자의 동의 없이 임대·매입임대·대여·기거·위탁관리 중인 주택의 리모델링, 확대, 철거

11. 주거 이외의 다른 목적으로 공동주택 세대 사용, 정부 규정에 따라 화재·폭발성 물질 사업, 환경오염·소음 유발 사업 또는 공동주택 내 가구·개인의 생활에

đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn hoặc các hoạt động khác làm ảnh hưởng đến cuộc sống của các hộ gia đình, cá nhân trong nhà chung cư theo quy định của Chính phủ.

12. Sử dụng nhà ở riêng lẻ vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn, ảnh hưởng đến trật tự an toàn xã hội, sinh hoạt của khu dân cư mà không tuân thủ các quy định của luật về điều kiện kinh doanh.

13. Báo cáo, cung cấp thông tin về nhà ở không chính xác, không trung thực, không đúng quy định hoặc không đúng yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; phá hoại, làm sai lệch thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý.

Chương II SỞ HỮU NHÀ Ở

Điều 7. Đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước.
2. Người Việt Nam định cư ở

영향을 끼치는 그 밖의 활동 수행을 목적으로 승인된 프로젝트에 따른 공동주택 내 상업용 면적을 사용하는 행위

12. 사업조건에 관한 법률 규정을 준수하지 아니하며 화재·폭발성 물질 사업, 환경오염·소음 유발 사업, 사회질서·거주지의 생활에 영향을 끼치는 사업 수행을 목적으로 개별주택을 사용하는 행위

13. 주무 관청의 요구 또는 규정에 맞지 않게 주택 관련 정보를 부정확하고 불충실하게 보고하고 제공하며, 주무 관청이 관리하는 주택에 관한 데이터베이스의 정보를 훼손하고 왜곡하는 행위

제2장 주택 소유

제7조 베트남 내 주택 소유 가능 대상

1. 국내 단체, 가구, 개인
2. 해외거주 베트남인

nước ngoài.

3. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại khoản 1 Điều 159 của Luật này.

Điều 8. Điều kiện được công nhận quyền sở hữu nhà ở

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước; đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải được phép nhập cảnh vào Việt Nam; đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài thì phải có đủ điều kiện quy định tại Điều 160 của Luật này.

2. Có nhà ở hợp pháp thông qua các hình thức sau đây:

a) Đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước thì thông qua hình thức đầu tư xây dựng, mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, nhận đổi nhà ở và các hình thức khác theo quy định của pháp luật;

b) Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì thông qua hình thức mua, thuê mua nhà ở thương mại của doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản (sau đây gọi chung là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản); mua,

3. 이 법 제159조제1항에 규정된 외국인, 외국단체

제8조 주택소유권의 공인 조건

1. 국내 단체·가구·개인이며, 해외거주 베트남인의 경우 베트남에 입국할 수 있도록 허용받아야 하며, 외국인·외국단체의 경우 이 법 제160조에 규정된 조건을 온전히 충족하여야 한다.

2. 다음의 형식을 통하여 합법적인 주택을 소유한다.

a) 국내 단체·가구·개인의 경우, 건설투자, 매입, 매입임대, 수증, 상속, 자본출자 수령, 교환 및 법률 규정에 따른 그 밖의 형식으로 한다.

b) 해외거주 베트남인의 경우, 부동산사업에 종사하는 기업, 협동조합(이하 "부동산기업"이라 한다)의 상업적 주택매입, 매입임대, 가구·개인의 주택 매입, 수증, 교환, 상속, 법률 규정에 따라 주택 건설을 자체 진행하기 위하여 토지분양이

nhận tặng cho, nhận đổi, nhận thừa kế nhà ở của hộ gia đình, cá nhân; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại được phép bán nền để tự tổ chức xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật;
 c) Đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài thì thông qua các hình thức quy định tại khoản 2 Điều 159 của Luật này.

허용된 상업적 주택 건설투자 프로젝트 내 택지사용권 양도의 형식으로 한다.

c) 외국인·외국단체의 경우, 이 법 제159조제2항에 규정된 형식으로 한다.

Điều 9. Công nhận quyền sở hữu nhà ở

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đủ điều kiện và có nhà ở hợp pháp quy định tại Điều 8 của Luật này thì 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 (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) đối với nhà ở đó. Nhà ở được cấp Giấy chứng nhận phải là nhà ở có sẵn.
2. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho chủ sở hữu nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.
 Trường hợp sở hữu nhà ở có thời hạn theo quy định tại khoản 1

제9조 주택소유권의 공인

1. 이 법 제8조에 규정된 조건을 온전히 충족하고 합법적인 주택을 소유한 단체·가구·개인은 주무관청으로부터 해당 주택에 대한 토지사용권 및 주택, 토지에 부착된 그 밖의 자산의 소유권에 관한 증명서(이하 "증명서"라 한다)를 발급받는다. 증명서를 발급받은 주택은 입주가능주택이어야 한다.
2. 주택소유자를 위한 증명서를 발급하는 순서, 절차는 토지에 관한 법률에 따라 이행한다.
 이 법 제123조제1항에 규정된 기간한정 주택소유의 경우, 주택

Điều 123 của Luật này thì bên mua nhà ở được cấp Giấy chứng nhận trong thời hạn sở hữu nhà ở; khi hết hạn sở hữu nhà ở theo thỏa thuận thì quyền sở hữu nhà ở được chuyển lại cho chủ sở hữu lần đầu; việc cấp Giấy chứng nhận cho bên mua nhà ở và xử lý Giấy chứng nhận khi hết hạn sở hữu nhà ở được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

3. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận phải ghi rõ trong Giấy chứng nhận loại và cấp nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng; trường hợp là căn hộ chung cư thì phải ghi cả diện tích sàn xây dựng và diện tích sử dụng căn hộ; nếu là nhà ở được xây dựng theo dự án thì phải ghi đúng tên dự án xây dựng nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

4. Đối với nhà ở được đầu tư xây dựng theo dự án để cho thuê mua, để bán thì không cấp Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư mà cấp Giấy chứng nhận cho người thuê mua, người mua nhà ở, trừ trường hợp chủ đầu tư có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận đối với

mẫu nhà ở. Chủ đầu tư phải nộp đủ hồ sơ pháp lý để cấp Giấy chứng nhận cho bên mua nhà ở. Giấy chứng nhận phải ghi rõ loại và cấp nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng; trường hợp là căn hộ chung cư thì phải ghi cả diện tích sàn xây dựng và diện tích sử dụng căn hộ; nếu là nhà ở được xây dựng theo dự án thì phải ghi đúng tên dự án xây dựng nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

3. 증명서를 발급할 권한이 있는 기관은 이 법 및 건설에 관한 법률 규정에 따라 증명서에 주택의 유형과 등급을 명확히 표기하여야 하며, 공동주택 세대의 경우 세대의 건축 바닥면적과 사용면적을 모두 표기하여야 하며, 프로젝트에 따라 건설된 주택의 경우 주무관청으로부터 승인받은 주택건설프로젝트의 명칭대로 명시하여야 한다.

4. 매입임대·매각을 위한 프로젝트에 따라 건설된 주택의 경우, 사업주가 매입임대·매각 이전의 주택에 대한 증명서를 발급받을 요구가 있는 경우를 제외하고 사업주가 아닌 매입임차 당사자·매수인에게 증명서를 발급하며, 사업주가 임대용 주택을 건설하는

nhà ở chưa cho thuê mua, chưa bán; trường hợp chủ đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê thì được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó.

5. Trường hợp nhà ở của hộ gia đình, cá nhân có từ hai tầng trở lên và tại mỗi tầng có từ hai căn hộ trở lên đáp ứng đủ điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 46 của Luật này thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với từng căn hộ trong nhà ở đó.

Điều 10. Quyền của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở

1. Đối với chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì có các quyền sau đây:

- a) Có quyền bất khả xâm phạm về nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của mình;
- b) Sử dụng nhà ở vào mục đích để ở và các mục đích khác mà luật không cấm;
- c) Được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình theo quy định của Luật này và pháp luật về đất đai;

경우 해당 주택에 대한 증명서를 발급받는다.

5. 가구·개인의 주택이 2층 이상으로 각 층에 2세대 이상이 있으며 이 법 제46조제2항에 규정된 조건을 온전히 충족하는 경우, 주무관청이 해당 주택의 각 세대에 대한 증명서를 발급한다.

제10조 주택소유자 및 주택사용자의 권리

1. 국내 단체·가구·개인, 해외거주 베트남인이 주택소유자인 경우 다음의 각 권리를 가진다.

- a) 자신의 합법적인 소유에 속하는 주택에 대한 불가침권을 가진다.
- b) 주거의 목적 및 법이 금지하지 아니하는 그 밖의 목적으로 주택을 사용한다.
- c) 이 법 및 토지에 관한 법률 규정에 따라 자신의 합법적인 소유권에 속하는 주택에 대한 증명서를 발급받는다.

<p>d) Bán, chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở; trường hợp tặng cho, để thừa kế nhà ở cho các đối tượng không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì các đối tượng này chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó;</p> <p>đ) Sử dụng chung các công trình tiện ích công cộng trong khu nhà ở đó theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan.</p> <p>Trường hợp là chủ sở hữu nhà chung cư thì có quyền sở hữu, sử dụng chung đối với phần sở hữu chung của nhà chung cư và các công trình hạ tầng sử dụng chung của khu nhà chung cư đó, trừ các công trình được xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở;</p> <p>e) Bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về</p>	<p>d) 주택의 매각, 매매계약 양도, 판매, 임대, 매입임대, 증여, 교환, 상속, 담보, 자본출자, 대여, 기거, 위탁관리에 관한 권리를 가지며, 베트남 내 주택소유 제한 대상에게 주택을 증여하거나 상속하는 경우 해당 대상은 해당 주택의 가치만 부여받을 수 있다.</p> <p>đ) 이 법과 관련 법률 규정에 따라 해당 주거지의 공공편의 시설을 공동으로 사용한다.</p> <p>공동주택의 소유자인 경우, 공동주택의 공용부분 및 해당 공동주택에서 공동으로 사용하는 기반시설에 대한 공동소유·사용권을 가지며, 단, 사업의 목적으로 건설되거나 법률 규정에 따라 국가에 인수되어야 하거나 주택 매매계약·매입임대계약에서 합의한 바에 따른 건축물을 제외한다.</p> <p>e) 이 법 및 건설에 관한 법률 규정에 따라 주택을 유지보수·리모델링·철거 및 재건축한다.</p>
--	--

<p>xây dựng;</p> <p>g) Được bồi thường theo quy định của luật khi Nhà nước phá dỡ, trưng mua, trưng dụng nhà ở hoặc được Nhà nước thanh toán theo giá thị trường khi Nhà nước mua trước nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của mình vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế · xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng hoặc trong tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai;</p> <p>h) Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện đối với các hành vi vi phạm quyền sở hữu hợp pháp của mình và các hành vi khác vi phạm pháp luật về nhà ở.</p> <p>2. Trường hợp thuộc diện sở hữu nhà ở có thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 123 của Luật này thì trong thời hạn sở hữu nhà ở, chủ sở hữu được thực hiện các quyền quy định tại khoản 1 Điều này, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác; khi hết thời hạn sở hữu nhà ở theo thỏa thuận thì chủ sở hữu đang quản lý, sử dụng nhà ở phải bàn giao lại nhà ở này cho chủ sở hữu nhà ở lần đầu.</p> <p>3. Đối với chủ sở hữu nhà ở là tổ</p>	<p>g) 국가가 국방·안보, 국익·공익을 위한 사회경제발전 또는 전쟁, 비상사태, 자연재해 예방·방지를 목적으로 주택을 철거·수용 및 징발하는 경우 법률규정에 따라 배상을 받거나 국가가 자신의 합법적인 소유에 속하는 주택을 선매하는 경우 국가로부터 시장가격으로 대금을 지급받는다.</p> <p>h) 자신의 합법적인 소유권을 침해하는 행위 및 주택에 관한 법률에 위배되는 그 밖의 행위에 대하여 이의신청, 고발 및 소송을 제기한다.</p> <p>2. 이 법 제123조제1항 규정에 따른 기간한정 주택소유에 해당하는 경우, 각 당사자 간에 그 밖의 합의가 있는 경우를 제외하고, 소유자는 주택소유 기간 동안 이 조 제1항에 규정된 권리를 행사하며, 합의한 주택소유기간의 만료 시 주택의 관리·사용 중인 소유자가 최초의 소유자에게 해당 주택을 다시 인수하여야 한다.</p> <p>3. 외국인·외국단체가 주택소유</p>
--	---

chức, cá nhân nước ngoài thì có các quyền theo quy định tại Điều 161 của Luật này.

4. Người sử dụng nhà ở không phải là chủ sở hữu nhà ở được thực hiện các quyền trong việc quản lý, sử dụng nhà ở theo thỏa thuận với chủ sở hữu nhà ở.

Điều 11. Nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở

1. Đối với chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì có các nghĩa vụ sau đây:

- a) Sử dụng nhà ở đúng mục đích quy định; lập và lưu trữ hồ sơ về nhà ở thuộc sở hữu của mình;
- b) Thực hiện việc phòng cháy, chữa cháy, bảo đảm vệ sinh, môi trường, trật tự an toàn xã hội theo quy định của pháp luật;
- c) Thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật khi bán, chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở; đối với giao dịch nhà ở là tài

zain 경우, 이 법 제161조에 규정된 권리를 가진다.

4. 주택소유자가 아닌 주택사용자는 주택소유자와의 합의에 따라 주택의 관리·사용에 관한 권리를 행사한다.

제11조 주택소유자 및 주택사용자의 의무

1. 국내 단체·가구·개인, 해외거주 베트남인이 주택소유자인 경우 다음의 각 의무가 있다.

- a) 지정목적에 맞게 주택을 사용하며, 자신이 소유한 주택에 관한 서류를 작성하고 보관한다.
- b) 법률 규정에 따라 화재예방, 소방, 위생, 환경, 사회질서를 보장한다.
- c) 주택의 매각, 매매계약 양도, 임대, 매입임대, 증여, 교환, 상속, 담보, 자본출자, 대여, 기거, 위탁관리 시 법률 규정에 따라 온전히 이행하며, 부부의 공동재산인 주택의 거래에 대하여 「혼인 및 가족법」 규정에 따라 이행하여야 한다.

<p>sản chung của vợ chồng thì còn phải thực hiện theo các quy định của Luật hôn nhân và gia đình;</p> <p>d) Thực hiện đúng quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng hoặc gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác khi bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở; trường hợp thuộc diện sở hữu nhà ở có thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 123 của Luật này thì việc cải tạo, phá dỡ nhà ở được thực hiện theo thỏa thuận giữa các bên;</p> <p>đ) Đóng bảo hiểm cháy, nổ đối với nhà ở thuộc diện bắt buộc phải tham gia bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm;</p> <p>e) Chấp hành quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật về việc xử lý vi phạm, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về nhà ở, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, phá dỡ nhà ở</p>	<p>d) 주택의 유지보수·리모델링·철거 및 재건축 시 법률 규정에 맞게 이행하고 국익·공익, 그 밖의 단체·가구·개인의 합법적인 권리·이익에 영향을 끼치거나 피해를 유발하여서는 아니 되며, 이 법 제123조제1항 규정에 따른 기간한정 주택소유의 경우 주택의 리모델링·철거는 당사자 간의 합의에 따라 이행한다.</p> <p>đ) 화재예방·소방 및 보험사업에 관한 법률 규정에 따라 화재·폭발보험 의무가입 대상 주택에 대한 화재·폭발보험을 가입한다.</p> <p>e) 주택에 관한 위반처리, 분쟁해결, 이의신청, 고발 및 국가에 의한 토지회수, 주택정리, 수용, 징발, 선매 시 보상, 지원, 재정착, 철거에 대하여 국가기관의 법적 효력이 있는 결정을 집행한다.</p>
---	---

<p>khi Nhà nước thu hồi đất, giải tỏa nhà ở, trưng mua, trưng dụng, mua trước nhà ở;</p> <p>g) Có trách nhiệm để các bên có liên quan và người có thẩm quyền thực hiện việc kiểm tra, theo dõi, bảo trì hệ thống trang thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung;</p> <p>h) Thực hiện nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước khi được công nhận quyền sở hữu nhà ở, khi thực hiện các giao dịch và trong quá trình sử dụng nhà ở theo quy định của pháp luật.</p> <p>2. Đối với chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài thì ngoài các nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này còn phải thực hiện nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 162 của Luật này.</p> <p>3. Người sử dụng nhà ở không phải là chủ sở hữu phải thực hiện các nghĩa vụ trong việc quản lý, sử dụng nhà ở theo thỏa thuận với chủ sở hữu nhà ở và theo quy định của Luật này.</p>	<p>g) 관련 당사자 및 권한을 가진 자가 공동소유·사용에 속하는 장비시스템, 기반시설시스템, 면적을 점검, 모니터링 및 유지보수할 수 있도록 할 책임이 있다.</p> <p>h) 주택소유권에 대한 공인을 받을 때, 법률 규정에 따라 주택의 거래를 이행할 때, 주택을 사용할 때 국가에 대한 재정적 의무를 이행한다.</p> <p>2. 외국인·외국단체가 주택소유자인 경우, 이 조 제1항에 규정된 의무 이외에 이 법 제162조 제2항에 규정된 의무도 이행하여야 한다.</p> <p>3. 주택소유자가 아닌 주택사용자는 이 법 규정 및 주택소유자와의 합의에 따라 주택의 관리·사용에 있어서 의무를 이행하여야 한다.</p>
<p>Điều 12. Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở</p> <p>1. Trường hợp mua bán nhà ở mà không thuộc diện quy định</p>	<p>제12조 주택소유권 이전 시점</p> <p>1. 이 조 제3항에 규정된 바에 해당하지 아니한 주택 매매의 경</p>

tại khoản 3 Điều này và trường hợp thuê mua nhà ở thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm bên mua, bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền mua, tiền thuê mua và đã nhận bàn giao nhà ở, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

2. Trường hợp góp vốn, tặng cho, đổi nhà ở thì thời điểm chuyển quyền sở hữu là kể từ thời điểm bên nhận góp vốn, bên nhận tặng cho, bên nhận đổi nhận bàn giao nhà ở từ bên góp vốn, bên tặng cho, bên đổi nhà ở.

3. Trường hợp mua bán nhà ở giữa chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở với người mua thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm bên mua nhận bàn giao nhà ở hoặc kể từ thời điểm bên mua thanh toán đủ tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư. Đối với nhà ở thương mại mua của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thì thời điểm chuyển quyền sở hữu được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

4. Trường hợp thừa kế nhà ở thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở được thực hiện theo quy

u 및 주택 매입임대의 경우, 주택소유권 이전 시점은 각 당사자간에 그 밖의 합의가 있는 경우를 제외하고 매입·매입임차의 당사자가 주택 매입대금, 매입임차대금을 온전히 지급하고 주택을 인도받은 시점부터이다.

2. 주택의 자본출자, 증여, 교환의 경우, 주택소유권 이전 시점은 출자자본 수령자, 수증자, 교환받는 자가 출자·증여·교환의 주체로부터 주택을 인도받은 시점부터이다.

3. 주택건설프로젝트 사업주와 매수인 간의 주택 매매의 경우, 주택소유권 이전 시점은 매수인이 주택을 인도받은 시점부터 또는 매수인이 사업주에게 주택매입대금을 온전히 지급하는 시점부터이다. 부동산기업의 상업적 주택을 매입하는 경우, 소유권 이전 시점은 부동산사업에 관한 법률 규정에 의한다.

4. 주택 상속의 경우, 주택소유권 이전 시점은 상속에 관한 법률 규정에 의한다.

định của pháp luật về thừa kế.

5. Các giao dịch về nhà ở quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này phải tuân thủ các điều kiện về giao dịch nhà ở và hợp đồng phải có hiệu lực theo quy định của Luật này.

Chương III PHÁT TRIỂN NHÀ Ở
Mục 1 QUY ĐỊNH CHUNG VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

Điều 13. Chính sách phát triển nhà ở

1. Nhà nước có trách nhiệm tạo quỹ đất ở thông qua phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch khu chức năng đặc thù, quy hoạch xây dựng nông thôn.

2. Nhà nước ban hành cơ chế, chính sách về quy hoạch, đất đai, tài chính, tín dụng, về nghiên cứu ứng dụng khoa học công nghệ, vật liệu xây dựng mới để đầu tư cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ, không bảo đảm an toàn cho người sử dụng và khuyến khích các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tham gia phát triển nhà ở để cho thuê, cho thuê mua, bán theo cơ chế thị trường.

5. 이 조 제1항, 제2항 및 제3항에 규정된 주택의 거래는 주택 거래에 관한 조건을 충족하여야 하며, 이 법 규정에 따라 발효된 계약으로 하여야 한다.

제3장 주택개발

제1절 주택개발에 관한 통칙

제13조 주택개발 정책

1. 국가는 기본계획, 토지이용 계획, 도시 기본계획, 특수기능 구역 기본계획, 농촌건설 기본계획의 승인을 통하여 주거용 토지 기금을 확보할 책임이 있다.

2. 국가는 심하게 훼손되고 무너질 위험이 있으며 사용자에게 안전하지 아니한 공동주택의 리모델링·재건축에 투자하기 위하여 기본계획, 토지, 재정, 금융, 과학기술·신건축자재의 연구·응용에 관한 체제, 정책을 공포하며, 단체·가구·개인이 시장메커니즘에 따라 임대, 매입임대 및 매각을 위한 주택개발에 참여하도록 장려한다.

3. Nhà nước ban hành cơ chế, chính sách miễn, giảm thuế, miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tín dụng dài hạn với lãi suất ưu đãi, các cơ chế ưu đãi tài chính khác và hỗ trợ từ nguồn vốn của Nhà nước để thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

4. Nhà nước có chính sách cho việc nghiên cứu và ban hành các thiết kế mẫu, thiết kế điển hình đối với từng loại nhà ở phù hợp với từng khu vực, từng vùng, miền; có chính sách khuyến khích phát triển nhà ở tiết kiệm năng lượng.

5. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là cấp tỉnh), các chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại phải dành diện tích đất ở để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 14. Yêu cầu đối với phát triển nhà ở

1. Phù hợp với nhu cầu về nhà ở của các đối tượng khác nhau và điều kiện kinh tế - xã hội của đất nước, của từng địa phương, từng vùng, miền trong từng thời

3. 국가는 사회주택에 대한 지원 정책을 시행하기 위하여 세금의 면제·감면, 토지사용료·토지임대료의 면제·감면, 장기 우대금리 신용(대출), 그 밖의 우대금융체제 및 국가자본의 지원에 관한 체제, 정책을 공포한다.

4. 국가는 각 지역·지대에 부합하도록 종류별 주택에 대한 표본 설계, 전형적 설계의 연구 및 공포에 관한 정책을 수립하며, 에너지절약형 주택의 개발을 위한 장려정책을 수립한다.

5. 성인민위원회, 중앙직할시(이하 "성급"이라 한다), 상업적 주택건설 투자프로젝트의 사업주는 주택에 관한 법률 규정에 따라 사회주택의 건설을 위한 택지 면적을 확보하여야 한다.

제14조 주택개발에 대한 요구사항

1. 다양한 대상의 주택에 대한 수요 및 국가, 각 지방, 각 지역·지대의 시기별 사회경제적 조건에 부합하도록 한다.



kỳ.

2. Phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất và có trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương trong từng giai đoạn.

3. Tuân thủ quy định của pháp luật về nhà ở; tiêu chuẩn, quy chuẩn, chất lượng xây dựng; thực hiện đúng các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ; bảo đảm kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh, môi trường, an toàn trong quá trình xây dựng và có khả năng ứng phó với thiên tai, biến đổi khí hậu; sử dụng tiết kiệm năng lượng, tài nguyên đất đai.

4. Đối với khu vực đô thị thì việc phát triển nhà ở phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng và chủ yếu được thực hiện theo dự án. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải đáp ứng yêu cầu quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này, bảo đảm việc phân bố dân cư, chỉnh trang đô thị. Đối với đô thị loại đặc biệt, loại 1 và loại 2 thì chủ yếu phát triển nhà chung cư và xây dựng nhà ở để cho thuê.

5. Đối với khu vực nông thôn, miền núi, biên giới, hải đảo thì

2. 국가주택 개발전략, 건설 기본계획, 토지이용 기본계획에 부합하며 지방의 단계별 주택개발 프로그램·계획에 포함되도록 한다.

3. 주택에 관한 법률 규정, 건설 기준·규준·품질을 준수하며, 화재·폭발 예방·방지에 대한 요구사항에 맞게 수행하며, 건설 과정 동안 건축·경관·위생·환경·안전을 보장하며, 자연재해·기후변화에 대응할 수 있는 능력을 갖추며, 토지자원·에너지를 절약하여 사용하도록 한다.

4. 도시 지역의 경우, 주택개발은 건설 세부기본계획에 부합하여야 하며 주로 프로젝트에 따라 실행한다. 주택건설 투자프로젝트는 이 조 제1항, 제2항, 제3항에 규정된 요구사항을 충족하여야 하며 인구분산, 도시재생을 보장하여야 한다. 특별등급, 1급, 2급 도시의 경우, 주로 공동주택을 개발하며 임대용 주택을 건설하도록 한다.

5. 농촌, 산간, 국경, 도서 지역의 경우, 주택개발은 농촌 정착

việc phát triển nhà ở phải phù hợp với quy hoạch điểm dân cư nông thôn, chương trình xây dựng nông thôn mới, phong tục, tập quán của từng dân tộc, điều kiện tự nhiên của từng vùng, miền; từng bước xóa bỏ việc du canh, du cư, bảo đảm phát triển nông thôn bền vững; khuyến khích phát triển nhà ở theo dự án, nhà ở nhiều tầng.

Điều 15. Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương

1. Trên cơ sở Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch khu chức năng đặc thù, quy hoạch xây dựng nông thôn của địa phương đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng chương trình phát triển nhà ở của địa phương bao gồm cả tại đô thị và nông thôn cho từng giai đoạn 05 năm và 10 năm hoặc dài hơn để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi phê duyệt theo quy định tại Điều 169 của Luật này.
2. Trên cơ sở chương trình phát triển nhà ở của địa phương đã

zì 기본계획, 새농촌 건설 기본 계획, 각 민족의 풍습·관습, 각 지역·지대의 자연조건에 부합하여야 하며, 단계적으로 이동경작·유목을 제거하여 농촌의 지속 가능한 발전을 보장하며, 프로젝트에 따른 주택, 다층주택의 개발을 장려한다.

제15조 지방의 주택개발 프로그램, 계획

1. 성급 인민위원회는 승인된 국가주택 개발전략, 사회경제 종합 개발 기본계획, 토지이용 기본계획, 도시 기본계획, 특수기능구역 기본계획, 지방의 농촌건설 기본계획에 기초하여 각 5년간, 10년간 또는 그 이상의 기간에 따른 지방의 도시와 농촌을 포함하는 주택개발 프로그램을 수립하고 이 법 제169조에 규정된 바에 따라 승인하기 전에 동급 인민위원회에 통과시키도록 제출한다.
2. 성급 인민위원회는 이 조 제1항 규정에 따라 승인된 지방의

được phê duyệt theo quy định tại khoản 1 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải tổ chức lập, phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở hằng năm và 05 năm trên địa bàn bao gồm kế hoạch phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở của hộ gia đình, cá nhân, trong đó phải xác định rõ kế hoạch phát triển nhà ở xã hội để cho thuê.

Điều 16. Xác định quỹ đất cho phát triển nhà ở

1. Khi lập, phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn, quy hoạch khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao (sau đây gọi chung là khu công nghiệp); quy hoạch xây dựng các cơ sở giáo dục đại học, trường dạy nghề, trừ viện nghiên cứu khoa học, trường phổ thông dân tộc nội trú công lập trên địa bàn (sau đây gọi chung là khu nghiên cứu đào tạo), cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phải xác định rõ diện tích đất xây dựng nhà ở trong quy hoạch.

2. Tại các đô thị loại đặc biệt,

주택개발 프로그램에 기초하여 지역 내 연간 및 5년간 주택개발계획을 수립하고 승인하도록 주최하여야 하며, 이는 상업적 주택, 사회주택, 관사용 주택, 재정착을 위한 주택, 가구·개인의 주택의 개발계획을 포함하며 그 중에 임대용 사회주택의 개발계획을 명확하게 확정하여야 한다.

제16조 주택개발을 위한 토지기금 확정

1. 기본계획을 승인할 권한이 있는 기관은 도시 기본계획, 농촌 건설 기본계획, 경제구역·산업단지·수출가공구역·첨단기술구역 (이하 "산업단지"라 한다) 기본계획, 과학연구원·국립소수민족 기숙형 고등학교(이하 "연구훈련구역"이라 한다)를 제외한 대학교육시설, 직업학교의 건설 기본계획을 수립하고 승인할 때 기본계획 중 주택건설을 위한 토지면적을 명확하게 확정하여야 한다.

2. 특별등급, 1급, 2급 및 3급 도

loại 1, loại 2 và loại 3 thì chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Chính phủ. Đối với các loại đô thị còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương để yêu cầu chủ đầu tư phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

시 지역에서 상업적 주택 건설 투자프로젝트의 사업주는 정부의 규정에 따라 사회주택의 건설을 위하여 기술기반시스템이 이미 구축된 프로젝트 내 택지 면적의 일부를 확보하여야 한다. 남은 종류의 도시에 대하여 성급 인민 위원회는 지역의 구체적인 조건에 따라 사업주에게 사회주택의 건설을 위하여 기술기반시스템이 이미 구축된 프로젝트 내 택지 면적의 일부를 확보하도록 요구한다.

Điều 17. Hình thức phát triển nhà ở và dự án đầu tư xây dựng nhà ở

1. Hình thức phát triển nhà ở bao gồm:
 - a) Phát triển nhà ở theo dự án;
 - b) Phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân.
2. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này bao gồm:
 - a) Dự án đầu tư xây dựng mới hoặc cải tạo một công trình nhà ở độc lập hoặc một cụm công trình nhà ở;
 - b) Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng

제17조 주택개발의 형식 및 주택 건설 투자프로젝트

1. 주택개발의 형식은 다음을 포함한다.
 - a) 프로젝트에 따른 주택개발
 - b) 가구, 개인의 주택개발
2. 이 법 규정에 따른 주택건설 투자프로젝트는 다음을 포함한다.
 - a) 단독주택 또는 주택 클러스터의 신축 또는 리모델링 투자 프로젝트
 - b) 농촌 지역 내 기술기반시설과 사회기반시설의 일관성 있는 시스템이 구축되는 주택단

<p>bộ tại khu vực nông thôn; c) Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hoặc dự án sử dụng đất hỗn hợp mà có dành diện tích đất trong dự án để xây dựng nhà ở; d) Dự án đầu tư xây dựng công trình có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh.</p>	<p>지 건설 투자프로젝트 c) 도시구역 건설 투자프로젝트 또는 프로젝트 내 주택의 건설을 위한 토지 면적을 확보하는 혼합적 토지를 이용하는 프로젝트 d) 주거 및 사업 목적을 위한 복합용도건축물 건설 투자프로젝트</p>
<p>Điều 18. Các trường hợp phát triển nhà ở và trường hợp xây dựng nhà ở theo dự án</p> <p>1. Các trường hợp phát triển nhà ở bao gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Phát triển nhà ở thương mại; b) Phát triển nhà ở xã hội; c) Phát triển nhà ở công vụ; d) Phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư; đ) Phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân. <p>2. Các trường hợp phát triển nhà ở theo dự án bao gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Phát triển nhà ở để cho thuê, cho thuê mua, để bán của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; b) Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu nhà ở cũ; c) Phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư; 	<p>제18조 주택개발의 경우 및 프로젝트에 따른 주택건설의 경우</p> <p>1. 주택개발의 경우는 다음을 포함한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> a) 상업적 주택 개발 b) 사회주택 개발 c) 관사용 주택 개발 d) 재정착을 위한 주택 개발 đ) 가구, 개인의 주택 개발 <p>2. 프로젝트에 따른 주택개발의 경우는 다음을 포함한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> a) 부동산기업의 임대, 매입임대, 매각을 위한 주택 개발 b) 노후 주택단지, 공동주택의 리모델링, 재건축 c) 재정착을 위한 주택 개발

<p>d) Phát triển nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.</p> <p>Điều 19. Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở</p> <p>1. Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật này phải được thực hiện theo quy định của Luật này.</p> <p>2. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở chỉ được lập, phê duyệt và triển khai thực hiện tại khu vực đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt, tuân thủ các nội dung quyết định chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 14 của Luật này.</p> <p>3. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, các khu vực trong dự án phải được đặt tên bằng tiếng Việt; trường hợp chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có nhu cầu đặt tên dự án bằng tiếng nước ngoài thì phải viết tên đầy đủ bằng tiếng Việt trước, viết tiếng nước ngoài sau. Tên dự án, tên các khu vực trong dự án phải được cơ quan có thẩm quyền quyết định, được sử dụng trong cả quá trình đầu tư xây dựng và quản lý, sử dụng sau khi hoàn</p>	<p>d) 국가 소유에 속하는 주택 개발</p> <p>제19조 주택건설 투자프로젝트에 대한 요구사항</p> <p>1. 이 법 제17조제2항에 규정된 주택건설 투자프로젝트는 이 법 규정에 따라 이행하여야 한다.</p> <p>2. 오직 세부기본계획이 승인되고 주무관청의 투자방침 결정 내용을 준수하고 이 법 제14조에 규정된 요구사항을 충족하는 지역에서만 주택건설 투자프로젝트의 수립, 승인 및 실행이 가능하다.</p> <p>3. 주택건설 투자프로젝트, 프로젝트 내 구역의 명칭은 베트남어로 표기하여야 하며, 상업적 주택 건설 투자프로젝트의 사업주가 프로젝트의 명칭을 외국어로 표기하는 요구가 있는 경우 명칭을 온전히 베트남어로 먼저 표기한 다음에 외국어를 표기한다. 프로젝트, 프로젝트 내 구역의 명칭은 주무관청의 결정에 따라야 하며, 건설투자 과정 동안 사용되며 건설투자 완료 후에도 관리되고 사용된다.</p>
---	--

thành đầu tư xây dựng.

4. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở phải thực hiện đầy đủ các nội dung của dự án đã được phê duyệt; trường hợp chủ đầu tư có đề nghị điều chỉnh các nội dung bao gồm tên dự án, tiến độ thực hiện, loại nhà ở phải xây dựng, tổng diện tích sàn xây dựng, tổng số lượng nhà ở, tỷ lệ các loại nhà ở, tổng mức đầu tư nếu là dự án được đầu tư bằng vốn nhà nước thì phải được cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại Điều 170 của Luật này quyết định trước khi triển khai thực hiện xây dựng.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xác định cụ thể danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn bao gồm dự án xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở để phục vụ tái định cư và công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định sau đây:

- a) Số lượng dự án; tổng số lượng nhà ở và tổng diện tích sàn nhà ở đầu tư xây dựng hàng năm trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn;

4. 주택건설 투자프로젝트 사업주는 승인된 프로젝트의 내용을 온전히 실행하여야 하며, 국가자본에 의한 투자프로젝트의 경우 사업주가 프로젝트의 명칭, 실행 일정, 건설할 주택의 종류, 건설 연면적, 주택 총수, 종류별 주택의 비율, 총투자금액에 관한 내용을 조정하도록 요청하는 경우 건설을 진행하기 전에 이 법 제 170조에 규정된 주무관청의 승인을 받아야 한다.

5. 성급 인민위원회는 지역의 상업적 주택, 사회주택, 관사용 주택, 재정착을 위한 주택의 건설 투자프로젝트를 포함하는 주택건설 투자프로젝트 목록을 구체적으로 확정하여 다음의 규정에 따라 성급 인민위원회의 전자포털에 공개할 책임이 있다.

- a) 지역 내 프로젝트의 수, 주택 건설 투자프로젝트의 연간 건설투자 주택의 총수 및 연면적

<p>b) Các nội dung cơ bản của từng dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn bao gồm tên dự án, địa điểm đầu tư xây dựng, quy mô dự án, quy hoạch chi tiết của dự án, tiến độ thực hiện dự án, mục tiêu đầu tư, số lượng nhà ở, tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở, hình thức kinh doanh nhà ở và các nội dung khác có liên quan theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;</p> <p>c) Việc công khai các thông tin về dự án quy định tại điểm a và điểm b khoản này phải được thực hiện trong suốt quá trình thực hiện dự án.</p>	<p>b) 지역 내 프로젝트의 명칭, 건설투자 장소, 프로젝트의 규모, 세부기본계획, 실행일정, 투자목표, 주택수, 주택건설 연면적, 주택 사업의 형식 및 부동산사업에 관한 법률에 따른 그 밖의 관련 내용을 포함하는 각 주택건설 투자프로젝트의 기본내용</p> <p>c) 이 항 제a호 및 제b호에 규정된 프로젝트에 대한 정보의 공개는 프로젝트의 실행 과정 동안 계속 진행하여야 한다.</p>
<p>Điều 20. Nguyên tắc kiến trúc nhà ở</p> <p>1. Kiến trúc nhà ở phải phù hợp với điều kiện tự nhiên, phòng chống thiên tai, trình độ khoa học, kỹ thuật, truyền thống lịch sử, văn hóa và phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.</p> <p>2. Tại khu vực đô thị, kiến trúc nhà ở phải kết hợp hài hòa giữa cải tạo với xây dựng mới, phải gắn công trình nhà ở riêng lẻ với</p>	<p>제20조 주택 건축의 원칙</p> <p>1. 주택 건축은 자연조건, 자연재해 예방·방지, 과학기술 수준, 역사·문화 전통 및 주무관청이 승인한 건설 세부기본계획에 부합하여야 한다.</p> <p>2. 도시 지역에서의 주택 건축은 리모델링과 신축을 조화롭게 결합하며, 개별주택과 도시의 전체 건축에 연결하며, 도시설계 및</p>

tổng thể kiến trúc của đô thị, phải tuân thủ thiết kế đô thị và quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị.

3. Tại khu vực nông thôn, kiến trúc nhà ở phải hài hòa với cảnh quan thiên nhiên, phù hợp với phong tục, tập quán, điều kiện sản xuất kinh doanh của hộ gia đình, cá nhân và của các dân tộc tại từng vùng, miền.

Mục 2 PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI THEO DỰ ÁN

Điều 21. Điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại

1. Doanh nghiệp, hợp tác xã được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam.
2. Có vốn pháp định theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản và có vốn ký quỹ để thực hiện đối với từng dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư.
3. Có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật.

Điều 22. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại và lựa chọn chủ đầu tư dự án

도시 건축 기본계획의 관리규제를 준수하여야 한다.

3. 농촌 지역에서의 주택 건축은 자연경관과 조화를 이루며, 각 지역·지대의 가구·개인 및 각 민족의 풍습·관습, 사업·생산 조건에 부합하여야 한다.

제2절 프로젝트에 따른 상업적 주택 개발

제21조 상업적 주택 건설투자프로젝트 사업주가 되는 조건

1. 기업, 협동조합은 베트남 법률 규정에 따라 설립되고 운영된다.
2. 부동산사업에 관한 법률 규정에 따라 법정자본금을 보유하며 투자에 관한 법률 규정에 따라 각 프로젝트에 대한 이행보증금을 예치한다.
3. 법률 규정에 따라 부동산사업의 기능을 가진다.

제22조 상업적 주택 건설투자프로젝트 및 프로젝트 사업주의 선정

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải được lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.

2. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại được thực hiện thông qua các hình thức sau đây:

- a) Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
- b) Đấu thầu dự án có sử dụng đất;
- c) Chỉ định chủ đầu tư trong trường hợp nhà đầu tư có đủ điều kiện quy định tại Điều 21 của Luật này, có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 23 của Luật này.

3. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại do cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định; trường hợp dự án có quy mô lớn hoặc có liên quan đến nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương theo quy định của Chính phủ thì phải báo cáo cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều

1. 상업적 주택 건설투자프로젝트는 이 법 및 건설에 관한 법률 규정에 따라 수립, 검토, 승인 및 전개되어야 한다.

2. 상업적 주택건설프로젝트 사업주의 선정은 다음의 형식을 통하여 진행한다.

- a) 토지에 관한 법률 규정에 따른 토지사용권의 경매
- b) 토지를 사용하는 프로젝트의 입찰
- c) 이 법 제21조에 규정된 조건을 온전히 충족하고 이 법 제23조제1항과 제4항 규정에 따라 합법적인 토지사용권을 가진 투자자인 경우에 사업주의 지정

3. 상업적 주택 건설프로젝트 사업주의 선정은 성급 주택관리기관이 성급 인민위원회에 보고함으로써 결정되며, 규모가 크거나 정부의 규정에 따른 여러 지방·중앙직할시와 관련이 있는 프로젝트의 경우 사업주를 선정하기 전에 이 법 제170조제2항에 규정된 바에 따라 주무관청에 결정하도록 먼저 보고하여야 한다.

170 của Luật này quyết định trước khi thực hiện lựa chọn chủ đầu tư.

Điều 23. Hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

1. Sử dụng diện tích đất ở thuộc quyền sử dụng hợp pháp để xây dựng nhà ở thương mại.
2. Được Nhà nước giao đất để xây dựng nhà ở cho thuê, cho thuê mua, để bán.
3. Được Nhà nước cho thuê đất để xây dựng nhà ở cho thuê.
4. Nhận chuyển quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại.

Điều 24. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở thương mại

1. Loại nhà ở, tiêu chuẩn diện tích của từng loại nhà ở thương mại do chủ đầu tư dự án quyết định lựa chọn nhưng phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, kiến trúc nhà ở và nội dung quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

제23조 상업적 주택 건설투자프로젝트의 실행을 위한 토지이용의 형식

1. 상업적 주택의 건설을 위하여 합법적인 사용권에 속하는 택지 면적을 사용한다.
2. 임대, 매입임대, 매각을 목적으로 주택을 건설하기 위하여 국가로부터 토지를 할당받는다.
3. 임대용 주택의 건설을 위하여 국가에서 토지를 임대한다.
4. 상업적 주택의 건설을 위하여 토지에 관한 법률 규정에 따라 토지사용권을 이전받는다.

제24조 상업적 주택의 종류 및 면적기준

1. 각 상업적 주택의 종류, 면적 기준은 프로젝트 사업주의 결정에 따라 선정되나, 건설 세부기본계획, 건설기준·규준, 주택건축 및 주무관청의 주택건설프로젝트 투자방침 결정사항에 부합하도록 보장하여야 한다.

2. Đối với căn hộ chung cư thì phải thiết kế, xây dựng theo kiểu căn hộ khép kín, có diện tích sàn căn hộ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng.

3. Đối với nhà ở riêng lẻ thì phải xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng, thiết kế được phê duyệt theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng.

Điều 25. Quyền của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại

1. Yêu cầu cơ quan, tổ chức có liên quan thực hiện các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án.

2. Cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở; thực hiện huy động vốn, thu tiền cho thuê, cho thuê mua, tiền bán nhà ở theo quy định của Luật này, pháp luật về kinh doanh bất động sản và theo nội dung hợp đồng đã ký kết.

3. Thực hiện các quyền của người sử dụng đất và kinh doanh sản phẩm trong dự án theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về kinh doanh bất động sản.

4. Được chuyển nhượng một

2. 공동주택 세대의 경우, 폐쇄형으로 설계하고 건설하며 건설기준·규준에 따른 바닥면적을 가져야 한다.

3. 개별주택의 경우, 건설기준·규준에 따라 승인된 건설 세부기본계획 및 설계에 맞게 건설하여야 한다.

제25조 상업적 주택 건설투자프로젝트 사업주의 권리

1. 프로젝트의 수립, 검토, 승인 및 전개 과정 동안 관련 기관, 단체에 법률 규정에 따른 절차를 이행하도록 요구한다.

2. 이 법, 부동산사업에 관한 법률 규정 및 체결된 계약의 내용에 따라 주택의 임대·매입임대·매각을 실시하며, 자본조달, 주택의 임대·매입임대·매각으로 인한 대금의 징수를 실시한다.

3. 토지에 관한 법률, 부동산사업에 관한 법률 규정에 따라 토지 사용자의 권리를 행사하며 프로젝트 내 상품의 판매사업을 실시한다.

4. 부동산사업에 관한 법률 규정

phần hoặc toàn bộ dự án theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

5. Được thực hiện quản lý, khai thác hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án theo quyết định chủ trương đầu tư dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

6. Yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở được xây dựng trong dự án theo quy định tại Điều 9 của Luật này và pháp luật về đất đai.

7. Được hưởng các chính sách ưu đãi của Nhà nước trong quá trình thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

8. Thực hiện các quyền khác theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan.

Điều 26. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại

1. Lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.

2. Ký quỹ để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư; đóng tiền bảo lãnh giao

에 따라 프로젝트의 전부 또는 일부를 양도할 수 있다.

5. 주무관청의 프로젝트 투자방침 결정에 따라 프로젝트 범위 내에서 기술기반시스템의 관리, 개발을 실시할 수 있다.

6. 이 법 제9조 및 토지에 관한 법률 규정에 따라 주무관청에 프로젝트 내 건설된 주택에 대한 증명서의 발급을 요구한다.

7. 법률 규정에 따라 프로젝트 실행 시 국가의 우대정책을 수혜받는다.

8. 이 법 및 관련 법률 규정에 따른 그 밖의 권리를 행사한다.

제26조 상업적 주택 건설투자프로젝트 사업주의 책임

1. 이 법 및 건설에 관한 법률에 따라 프로젝트를 수립, 검토, 승인 및 전개한다.

2. 투자에 관한 법률 규정에 따라 프로젝트의 이행보증금을 예치하며, 부동산사업에 관한 법률

dịch nhà ở theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; bảo đảm năng lực tài chính để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

3. Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án theo đúng quy hoạch chi tiết, nội dung quyết định chủ trương đầu tư dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tuân thủ thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở và tiến độ của dự án đã được phê duyệt.

4. Dành diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.

5. Công khai trên trang thông tin điện tử và tại trụ sở Ban quản lý dự án của mình các thông tin quy định tại điểm b khoản 5 Điều 19 của Luật này; báo cáo tình hình triển khai, kết quả thực hiện dự án theo định kỳ và khi kết thúc dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản.

6. Thực hiện đầy đủ các cam kết trong hợp đồng kinh doanh sản

quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; bảo đảm năng lực tài chính để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

3. 세부기본계획, 주무관청의 프로젝트 투자방침 결정사항, 승인된 주택설계, 면적기준 및 프로젝트의 실행일정에 따라 주택 및 프로젝트 내 기술기반시설, 사회기반시설을 건설한다.

4. 주택에 관한 법률 규정에 따라 기술기반이 이미 구축된 프로젝트 내 사회주택의 건설을 위한 택지 면적을 확보한다.

5. 자신의 웹사이트 및 프로젝트를 관할하는 관리사무소 소재지에서 이 법 제19조제5항제b호에 규정된 각 정보를 공개하며, 주택에 관한 법률 및 부동산사업에 관한 법률 규정에 따라 프로젝트의 전개현황, 실행결과에 대한 정기보고 및 종료보고를 실시한다.

6. 프로젝트의 상품판매계약에 기재된 각 약속사항을 온전히 이

phẩm của dự án, bàn giao nhà ở và các giấy tờ liên quan đến nhà ở giao dịch cho khách hàng; thực hiện giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở và kinh doanh quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

7. Trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao nhà ở cho người mua hoặc kể từ thời điểm bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận thì phải làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người mua, người thuê mua nhà ở, trừ trường hợp người mua, thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận. Trường hợp xây dựng nhà ở để cho thuê thì có trách nhiệm lập và lưu trữ hồ sơ nhà ở theo quy định tại Điều 76 và Điều 77 của Luật này.

8. Bảo hành nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng; thực hiện các nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

9. Chấp hành các quyết định đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền về xử lý hành vi vi phạm pháp luật khi có

hành, khách에게 주택 및 거래 주택에 관한 각종 자료를 교부하며, 부동산사업에 관한 법률 규정에 따라 주택의 매매·임대·매입임대 거래 및 토지사용권 판매 사업을 실시한다.

7. 매수인에게 주택을 인계한 날 또는 매입임차 당사자가 합의에 따른 대금을 온전히 지급한 시점으로부터 50일 이내에 주무관청에 매수인, 매입임차 당사자에게 증명서를 발급하도록 요구하는 절차를 이행하며, 이는 매수인, 매입임차 당사자가 증명서의 발급 신청 절차를 자발적으로 이행하는 경우를 제외한다. 임대용 주택을 건설하는 경우, 이 법 제 76조 및 제 77조에 규정된 주택에 관한 서류를 작성하고 보관할 책임이 있다.

8. 이 법 및 건설에 관한 법률에 따라 주택의 보증기간을 실시하며, 법률 규정에 따라 국가에 대한 재정적 의무를 이행한다.

9. 주택개발, 자본조달, 고객의 선급금 지급, 주택에 관한 거래 이행 및 이 조에 규정된 그 밖의 활동과 관련하여 위반한 경우,

sai phạm trong việc phát triển nhà ở, huy động vốn, ứng tiền trước của khách hàng, thực hiện các giao dịch về nhà ở và các hoạt động khác quy định tại Điều này.

10. Bồi thường trong trường hợp gây thiệt hại cho khách hàng hoặc cho tổ chức, cá nhân, hộ gia đình tham gia đầu tư xây dựng nhà ở.

Mục 3 PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CÔNG VỤ

Điều 27. Nhà ở công vụ và kế hoạch phát triển nhà ở công vụ

1. Nhà nước đầu tư vốn từ ngân sách, bao gồm ngân sách trung ương và ngân sách địa phương để xây dựng nhà ở công vụ hoặc để mua, thuê nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ. Nhà ở công vụ bao gồm nhà ở công vụ của trung ương và nhà ở công vụ của địa phương.

2. Việc đầu tư xây dựng nhà ở công vụ hoặc mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ phải căn cứ vào kế hoạch phát triển nhà ở công vụ quy định tại khoản 3 Điều này, bảo đảm các điều kiện an toàn trong công tác và thuận tiện trong

주무관청의 법적효력이 발생한 법률위반행위 처리결정을 집행한다.

10. 주택투자건설에 참여하는 고객 또는 단체, 가구, 개인에게 손해를 끼친 경우 배상한다.

제3절 관사용 주택 개발

제27조 관사용 주택 및 관사용 주택 개발계획

1. 국가는 관사용 주택의 건설 또는 관사용 주택의 용도로 쓰는 상업적 주택의 임차·매입을 위하여 중앙예산 및 지방예산을 포함하는 예산에서 자본금을 투입한다. 관사용 주택은 중앙 관사용 주택 및 지방 관사용 주택을 포함한다.

2. 관사용 주택의 건설 또는 관사용 주택의 용도로 쓰는 상업적 주택의 임차·매입에 관한 투자는 이 조 제3항에 규정된 관사용 주택 개발계획에 근거하며, 관사용 주택 사용자의 근무 시 안전 조건 및 유리한 생활·이동을 보장하여야 한다.

sinh hoạt, đi lại của người sử dụng nhà ở công vụ.

3. Kế hoạch phát triển nhà ở công vụ được lập và chấp thuận như sau:

a) Cơ quan trung ương có trách nhiệm xác định nhu cầu về nhà ở công vụ của cơ quan mình gửi Bộ Xây dựng để thẩm định và xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở công vụ của các cơ quan trung ương trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này;

b) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm xác định nhu cầu và xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở công vụ của các đối tượng quy định tại điểm d khoản 1 Điều 32 của Luật này và trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng;

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập và phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở công vụ trong kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương theo quy định tại Điều 15 của Luật này;

d) Cơ quan lập kế hoạch quy định tại các điểm a, b và c khoản này phải xác định rõ nhu

3. 관사용 주택 개발계획은 다음과 같이 수립되어 승인된다.

a) 이 항 제b호에 규정된 경우를 제외하고, 중앙기관은 자신 기관의 관사용 주택에 대한 수요를 확인하여 건설부에 검토를 받도록 송부하며, 건설부는 각 중앙기관의 관사용 주택 개발계획을 수립하여 정부 총리에게 승인을 받도록 제출한다.

b) 국방부,公安부는 이 법 제 32조제1항제d항에 규정된 각 대상의 관사용 주택에 대한 수요를 확인하고 개발계획을 수립하여 건설부의 동의를 얻은 후 정부 총리에게 승인을 받도록 제출할 책임이 있다.

c) 성급 인민위원회는 이 법 제15조 규정에 따라 지방 주택 개발계획 내 관사용 주택 개발계획을 수립하고 승인한다.

d) 이 항 제a호, 제b호 및 제c호에 규정된 바에 따라 계획을 수립하는 기관은 관사용 주택

<p>cầu về nhà ở công vụ bao gồm loại nhà ở, số lượng, diện tích sàn nhà ở; địa điểm xây dựng và diện tích đất để xây dựng nhà ở hoặc diện tích nhà ở thương mại cần mua, thuê để làm nhà ở công vụ; nguồn vốn và phân kỳ đầu tư hằng năm và 05 năm; xác định trách nhiệm của các cơ quan liên quan.</p> <p>4. Chính phủ quy định chi tiết việc đầu tư xây dựng, mua hoặc thuê nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ, về đối tượng, điều kiện thuê nhà ở công vụ và việc quản lý, sử dụng nhà ở công vụ.</p> <p>Điều 28. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ và lựa chọn chủ đầu tư dự án</p> <p>1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ bao gồm đầu tư xây dựng mới và mua nhà ở thương mại được lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.</p> <p>2. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ có các loại sau đây:</p> <p>a) Dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư theo đề nghị của Bộ Xây dựng để cho các đối tượng của các cơ quan</p>	<p>의 종류, 수량, 바닥면적에 대한 수요, 건설 장소, 주택 건설을 위한 토지면적 또는 관사용 주택의 용도로 임차·매입하는 상업적 주택의 면적, 자본출처 및 5년간·연간의 투자단계를 명확하게 확인하며 각 관련 기관의 책임을 확정한다.</p> <p>4. 정부는 관사용 주택의 용도로 쓰는 상업적 주택의 건설투자, 임차 또는 매입 여부, 관사용 주택의 임차대상, 조건, 관사용 주택의 관리·사용에 대하여 상세히 규정한다.</p> <p>제28조 관사용 주택 건설투자프로젝트 및 프로젝트 사업주의 선정</p> <p>1. 관사용 주택 건설투자프로젝트는 상업적 주택의 매입 및 신축 투자를 포함하며, 이 법 및 건설에 관한 법률 규정에 따라 수립, 검토, 승인 및 전개한다.</p> <p>2. 관사용 주택 건설투자프로젝트는 다음의 종류를 포함한다.</p> <p>a) 이 항 제b호에 규정된 경우를 제외하고, 건설부의 건의에 따라 정부 총리가 중앙기관의 각 대상이 임차하도록 투자를</p>
--	---

<p>trung ường thuê, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này;</p> <p>b) Dự án do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quyết định đầu tư sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng và được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận để cho đối tượng thuộc diện quy định tại điểm d khoản 1 Điều 32 của Luật này thuê;</p> <p>c) Dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đầu tư theo đề nghị của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh để cho các đối tượng được điều động, luân chuyển đến làm việc tại địa phương.</p> <p>Đối với các đối tượng được điều động, luân chuyển đến làm việc ở quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh và tương đương (sau đây gọi chung là cấp huyện), đối tượng quy định tại các điểm c, đ, e và g khoản 1 Điều 32 của Luật này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đầu tư dự án hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định đầu tư dự án.</p> <p>3. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở công vụ được</p>	<p>결정한 프로젝트</p> <p>b) 이 법 제32조제1항제d호에 규정된 경우에 해당하는 대상이 임차하도록 국방부,公安부가 건설부의 동의를 얻은 후 투자를 결정하고 정부 총리의 승인을 받은 프로젝트</p> <p>c) 성급 주택관리기관의 건의에 따라 성급 인민위원회가 지방으로 발령·동원을 받은 대상을 위하여 투자를 결정한 프로젝트</p> <p>중앙직할시, 시사, 현, 구 및 이에 상응하는 지역(이하 "현급"이라 한다)으로 발령·동원을 받은 대상, 이 법 제32조제1항제c호, 제d호, 제e호와 제g호에 규정된 대상의 경우, 성급 인민위원회는 프로젝트에 투자를 결정하거나 현급 인민위원회가 프로젝트에 투자를 결정하도록 권한을 위임한다.</p> <p>3. 관사용 주택 건설프로젝트 사업주의 선정은 다음과 같이 규정</p>
---	---

quy định như sau:

- a) Thủ tướng Chính phủ quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án quy định tại điểm a khoản 2 Điều này theo đề nghị của Bộ Xây dựng;
- b) Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án quy định tại điểm b khoản 2 Điều này;
- c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án quy định tại điểm c khoản 2 Điều này theo đề nghị của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.

Điều 29. Đất để xây dựng nhà ở công vụ

1. Diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ được xác định cụ thể trong quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy định tại khoản 1 Điều 16 của Luật này.
2. Đối với nhà ở công vụ của cơ quan trung ương thì Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ trên địa bàn, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều

hàng.

- a) 정부 총리는 건설부의 건의에 따라 이 조 제2항제a호에 규정된 프로젝트의 사업주를 선정하기로 결정한다.
- b) 국방부 장관,公安부 장관은 이 조 제2항제b호에 규정된 프로젝트의 사업주를 선정하기로 결정한다.
- c) 성급 인민위원회는 성급 주택관리기관의 건의에 따라 이 조 제2항제c호에 규정된 프로젝트의 사업주를 선정하기로 결정한다.

제29조 관사용 주택의 건설을 위한 토지

1. 관사용 주택의 건설을 위한 토지면적은 이 법 제16조제1항에 규정된 바에 따라 주무관청이 승인한 건설기본계획에 구체적으로 확정된다.
2. 중앙기관의 관사용 주택의 경우, 건설부는 지역 내 관사용 주택의 건설을 위한 토지면적을 확정하도록 주도하고 성급 인민위원회와 협조하며, 이는 이 조 제3항에 규정된 경우를 제외한다. 성급 인민위원회는 건설부의 요

này. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ theo yêu cầu của Bộ Xây dựng.

3. Đối với nhà ở công vụ cho các đối tượng quy định tại điểm d khoản 1 Điều 32 của Luật này thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ.

4. Đối với nhà ở công vụ của địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ khi lập, phê duyệt quy hoạch quy định tại khoản 1 Điều 16 của Luật này.

5. Nhà nước không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất được sử dụng để xây dựng nhà ở công vụ theo quy định tại Điều này.

Điều 30. Mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ

1. Đối với địa phương có nhà ở thương mại được xây dựng theo dự án, phù hợp với loại nhà và tiêu chuẩn diện tích quy định tại Điều 31 của Luật này thì cơ quan có thẩm quyền quy định tại

chính để theo quy định của pháp luật về nhà ở công vụ có trách nhiệm bố trí diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ theo yêu cầu của Bộ Xây dựng.

3. 이 법 제32조제1항제d호에 규정된 대상을 위한 관사용 주택의 경우, 국방부와公安부는 관사용 주택의 건설을 위한 토지면적을 확정하도록 주도하고 성급인민위원회와 협조한다.

4. 지방 관사용 주택의 경우, 성급인민위원회는 이 법 제16조제1항에 규정된 기본계획을 수립하고 승인할 때 관사용 주택의 건설을 위한 토지면적을 확보할 책임이 있다.

5. 국가는 이 조에 규정된 관사용 주택의 건설에 사용되는 토지면적에 대한 토지사용료를 징수하지 아니한다.

제30조 관사용 주택의 용도로 쓰는 상업적 주택의 임차, 매입

1. 프로젝트에 따라 건설되고 이 법 제31조에 규정된 주택의 종류와 면적기준에 부합하는 상업적 주택이 있는 지방의 경우, 이 법 제28조제2항에 규정된 주무관청은 해당 주택을 관사용 주택

khoản 2 Điều 28 của Luật này có thể quyết định mua hoặc thuê nhà ở này để làm nhà ở công vụ.

2. Việc mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ phải được lập thành dự án và được cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 28 của Luật này phê duyệt.

3. Giá mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ do người quyết định đầu tư quyết định trên cơ sở tham khảo giá mua bán nhà ở trên thị trường và kết quả thẩm định giá của đơn vị có chức năng thẩm định giá tại thời điểm mua nhà ở.

4. Trường hợp chưa có đủ nhà ở công vụ để cho thuê thì cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 28 của Luật này quyết định việc thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ.

5. Ngân sách trung ương cấp vốn để mua hoặc thuê nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ cho các đối tượng của cơ quan trung ương, bao gồm cả nhà ở của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an. Ngân sách địa phương cấp vốn để mua hoặc thuê nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ cho các đối tượng của cơ quan địa phương.

의 용도로 임차하거나 매입하기로 결정할 수 있다.

2. 관사용 주택의 용도로 쓰는 상업적 주택의 매입은 프로젝트로 수립하여 이 법 제28조제2항에 규정된 주무관청의 승인을 받아야 한다.

3. 관사용 주택의 용도로 쓰는 상업적 주택의 매입 가격은 투자결정자에 의하여 주택시장 매매가격의 참조 및 주택 매매시점에 감정평가의 기능을 가진 단체의 감정평가 결과를 바탕으로 결정된다.

4. 임대를 위한 관사용 주택이 부족한 경우, 이 법 제28조제2항에 규정된 주무관청은 관사용 주택의 용도로 쓰는 상업적 주택의 임차 여부를 결정한다.

5. 중앙기관의 각 대상을 위하여 국방부,公安부의 주택을 포함하는 관사용 주택의 용도로 쓰는 상업적 주택의 임차 또는 매입은 중앙예산에서 자본금이 투입된다. 지방기관의 각 대상을 위하여 관사용 주택의 용도로 쓰는 상업적 주택의 임차 또는 매입은 지방예산에서 자본금이 투입된다.

Điều 31. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở công vụ

1. Nhà ở công vụ bao gồm nhà ở riêng lẻ và căn hộ chung cư có các tiêu chuẩn diện tích khác nhau phù hợp với từng loại đối tượng được thuê nhà ở công vụ.
2. Tiêu chuẩn diện tích nhà ở công vụ do Thủ tướng Chính phủ quy định và được điều chỉnh cho phù hợp với từng thời kỳ theo đề nghị của Bộ Xây dựng.

Điều 32. Đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở công vụ

1. Đối tượng được thuê nhà ở công vụ bao gồm:
 - a) Cán bộ lãnh đạo của Đảng, Nhà nước thuộc diện ở nhà công vụ trong thời gian đảm nhận chức vụ;
 - b) Cán bộ, công chức thuộc các cơ quan của Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị · xã hội không thuộc diện quy định tại điểm a khoản này được điều động, luân chuyển đến công tác tại cơ quan trung ương giữ chức vụ từ cấp Thứ trưởng và tương đương trở lên; được điều động, luân chuyển đến công tác tại địa phương giữ chức vụ

제31조 관사용 주택의 종류 및 면적기준

1. 관사용 주택은 개별주택 및 공동주택 세대를 포함하며, 관사용 주택을 임차할 수 있는 다양한 대상에 부합하는 면적기준을 가진다.
2. 관사용 주택의 면적기준은 정부 총리에 의하여 규정되며 건설부의 건의에 따라 시기별 적정하게 조정된다.

제32조 관사용 주택 임차가능 대상 및 조건

1. 관사용 주택 임차가능 대상은 다음과 같다.
 - a) 직무담당 기간 동안 관사용 주택 거주대상에 해당하는 국가·당의 지도 간부
 - b) 이 항 제a호에 규정된 바에 해당하지 아니하나 차관급 및 이에 상응하는 직위 이상을 맡고 중앙기관으로 업무 발령·동원을 받거나 현급 인민위원회 위원장, 처장 및 이에 상응하는 직위 이상을 맡고 지방으로 업무 발령·동원을 받은 국가·당의 기관, 사회정치단체의 간부, 공직자

<p>từ Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, Giám đốc Sở và tương đương trở lên;</p> <p>c) Cán bộ, công chức thuộc các cơ quan của Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị · xã hội không thuộc diện quy định tại điểm b khoản này được điều động, luân chuyển đến công tác tại xã vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế · xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo;</p> <p>d) Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân được điều động, luân chuyển theo yêu cầu quốc phòng, an ninh, trừ đối tượng mà pháp luật quy định phải ở trong doanh trại của lực lượng vũ trang;</p> <p>đ) Giáo viên đến công tác tại khu vực nông thôn, xã vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế · xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo;</p> <p>e) Bác sĩ, nhân viên y tế đến công tác tại khu vực nông thôn, xã vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế · xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo;</p>	<p>c) 이 항 제b호에 규정된 바에 해당하지 아니하나 산간지역, 사회·경제적 특별취약지역, 국경, 도서지역으로 업무 발령·동원을 받은 국가·당의 기관, 사회정치단체의 간부, 공직자</p> <p>d) 법률 규정에 따라 막사에서 생활하여야 하는 대상을 제외하고, 국방·안보 요구에 따라 발령·동원을 받은 인민무장군 부대에 속하는 장교, 직업군인</p> <p>đ) 산간지역, 사회·경제적 특별취약지역, 국경, 도서지역으로 파견근무를 하는 교사</p> <p>e) 농촌지역, 산간지역, 사회·경제적 특별취약지역, 국경, 도서지역으로 파견근무를 하는 의사, 의료기관 직원</p>
--	---

<p>g) Nhà khoa học được giao chủ trì nhiệm vụ khoa học và công nghệ cấp quốc gia đặc biệt quan trọng theo quy định của Luật khoa học và công nghệ.</p> <p>2. Điều kiện được thuê nhà ở công vụ được quy định như sau:</p> <p>a) Đối với đối tượng quy định tại điểm a khoản 1 Điều này thì được bố trí nhà ở công vụ theo yêu cầu an ninh;</p> <p>b) Đối với đối tượng quy định tại các điểm b, c, d, đ, e và g khoản 1 Điều này thì phải thuộc diện chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình và chưa được mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội tại địa phương nơi đến công tác hoặc đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình tại nơi đến công tác nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người trong hộ gia đình thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu do Chính phủ quy định theo từng thời kỳ và từng khu vực khác nhau.</p>	<p>g) 과학기술법에 따라 국가의 특별히 중요한 과학기술 과제의 총괄업무를 맡은 과학자</p> <p>2. 관사용 주택의 임차 조건은 다음과 같이 규정한다.</p> <p>a) 이 조 제1항제a호에 규정된 대상의 경우, 안보 요구에 따라 관사용 주택을 배정받는다.</p> <p>b) 이 조 제1항 제b호, 제c호, 제d호, 제đ호, 제e호 및 제g호에 규정된 대상의 경우, 근무예정 지역에서 자신의 소유에 속하는 주택이 없어야 하며 사회주택의 매입, 임차 또는 매입임차를 한 적이 없어야 하며, 또는 근무예정 지역에서 자신의 소유에 속하는 주택이 있으나 가구의 1인당 평균 주거면적이 정부 규정에 의한 시기별·지역별 최소 주거면적보다 작아야 한다.</p>
<p>Điều 33. Nguyên tắc xác định giá thuê nhà ở công vụ</p> <p>1. Tính đúng, tính đủ các chi phí cần thiết để thực hiện quản lý vận hành, bảo trì và quản lý cho</p>	<p>제33조 관사용 주택 임대료 결정의 원칙</p> <p>1. 관사용 주택의 사용 과정 동안 운영·유지보수 관리 및 임대관리를 수행하기 위한 필수 비용</p>

thuê trong quá trình sử dụng nhà ở công vụ.

2. Không tính tiền sử dụng đất xây dựng nhà ở công vụ và không tính chi phí khấu hao vốn đầu tư xây dựng nhà ở công vụ hoặc chi phí mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ.

3. Giá thuê nhà ở công vụ do cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 81 của Luật này quyết định và được xem xét, điều chỉnh cho phù hợp với từng thời kỳ.

4. Trường hợp thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ thì người thuê nhà ở công vụ trả tiền thuê nhà ở thấp hơn giá thuê nhà ở thương mại theo quy định của Chính phủ.

Điều 34. Quyền và nghĩa vụ của người thuê nhà công vụ

1. Người thuê nhà ở công vụ có các quyền sau đây:

- a) Nhận bàn giao nhà ở và các trang thiết bị kèm theo nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà;
- b) Được sử dụng nhà ở cho bản thân và các thành viên trong gia đình trong thời gian đảm nhận chức vụ, công tác;

을 정확하고 온전하게 산정한다.

2. 관사용 주택의 건설을 위한 토지사용료를 산정하지 아니하며, 관사용 주택의 투자 건설 감가상각비 또는 관사용 주택의 용도로 쓰는 상업적 주택의 매입비용을 산정하지 아니한다.

3. 관사용 주택의 임대료는 이법 제81조제2항에 규정된 주무관청에 의하여 결정되고 시기별 적정하게 심의되어 조정된다.

4. 관사용 주택의 용도로 상업적 주택을 임대하는 경우, 관사용 주택 임차인은 정부 규정에 따라 상업적 주택 임대료보다 적은 금액을 납부한다.

제34조 관사용 주택 임차인의 권리 및 의무

1. 관사용 주택 임차인은 다음의 권리를 가진다.

- a) 주택임대차계약에 합의된 바에 따라 주택 및 주택에 부수되는 각종 장비를 인계받는다.
- b) 업무담당, 근무 기간 동안 자신과 가족을 위하여 주택을 사용한다.

<p>c) Đề nghị đơn vị quản lý vận hành nhà ở sửa chữa kịp thời những hư hỏng nếu không phải do lỗi của mình gây ra;</p> <p>d) Được tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà ở công vụ nếu hết thời hạn thuê nhà ở mà vẫn thuộc đối tượng và có đủ điều kiện được thuê nhà ở công vụ theo quy định của Luật này;</p> <p>đ) Thực hiện các quyền khác về nhà ở theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà ở công vụ.</p> <p>2. Người thuê nhà ở công vụ có các nghĩa vụ sau đây:</p> <p>a) Sử dụng nhà vào mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt cho bản thân và các thành viên trong gia đình trong thời gian thuê nhà ở;</p> <p>b) Có trách nhiệm giữ gìn nhà ở và các tài sản kèm theo; không được tự ý cải tạo, sửa chữa, phá dỡ nhà ở công vụ; trường hợp sử dụng căn hộ chung cư thì còn phải tuân thủ các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;</p> <p>c) Không được cho thuê lại, cho mượn, ủy quyền quản lý nhà ở công vụ;</p>	<p>c) 자신의 과실로 인한 훼손이 아닌 경우, 주택운영관리단체에 적시에 수리하도록 요구한다.</p> <p>d) 임대기간이 만료되었으나 이 법 규정에 따라 여전히 관사용 주택 임차 대상에 해당하고 요건을 충족한 경우 관사용 주택임대차계약을 연장할 수 있다.</p> <p>đ) 법률 규정 및 관사용 주택 임대차계약의 합의에 따라 그 밖의 권리를 행사한다.</p> <p>2. 관사용 주택 임차인은 다음의 의무를 진다.</p> <p>a) 주택 임차기간 동안 자신과 가족의 주거 및 생활욕구를 목적으로 주택을 사용한다.</p> <p>b) 주택 및 이에 부수되는 각종 장비를 보관할 책임이 있으며, 임의로 관사용 주택의 리모델링·수리·철거를 하여서는 아니 되며, 공동주택을 사용하는 경우 공동주택의 관리·사용에 관한 규정을 준수하여야 한다.</p> <p>c) 관사용 주택의 전대, 대여, 위탁관리를 하여서는 아니 된다.</p>
--	--

<p>d) Trả tiền thuê nhà ở theo hợp đồng thuê nhà ở ký với bên cho thuê và thanh toán các khoản chi phí phục vụ sinh hoạt khác theo quy định của bên cung cấp dịch vụ;</p> <p>đ) Trả lại nhà ở công vụ cho Nhà nước khi không còn thuộc đối tượng được thuê nhà ở hoặc khi không còn nhu cầu thuê nhà ở công vụ hoặc khi có hành vi vi phạm thuộc diện bị thu hồi nhà ở theo quy định của Luật này trong thời hạn không quá 90 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của cơ quan quản lý nhà ở công vụ;</p> <p>e) Chấp hành quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở của cơ quan có thẩm quyền trong trường hợp bị cưỡng chế thu hồi nhà ở;</p> <p>g) Các nghĩa vụ khác về nhà ở theo quy định của luật và theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà ở công vụ.</p>	<p>d) 임대인과 체결한 주택임대차계약에 따른 임차료를 납부하고 용역제공자가 정한 그 밖의 생활요금을 납부한다.</p> <p>đ) 관사용 주택 임차 대상에 더이상 해당하지 아니하거나 임차할 수요가 없어지거나 이 법 규정에 따라 위반행위로 인하여 주택을 회수당한 경우, 관사용 주택 관리기관의 통보를 받은 날로부터 90일 이내에 주택을 국가에 반환하여야 한다.</p> <p>e) 주택을 강제로 회수당한 경우, 주무관청의 주택 강제 회수 결정을 집행한다.</p> <p>g) 법률 규정 및 관사용 주택 임대차계약의 합의에 따라 그 밖의 의무를 이행한다.</p>
<p>Mục 4 PHÁT TRIỂN NHÀ Ở ĐỂ PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ</p> <p>Điều 35. Nguyên tắc phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư</p> <p>1. Trường hợp thu hồi đất và giải tỏa nhà ở để xây dựng công</p>	<p>제4절 재정착을 위한 주택 개발</p> <p>제35조 재정착을 위한 주택 개발의 원칙</p> <p>1. 특별등급, 1급, 2급 도시 시내에서 그 밖의 건축물을 건설하기</p>

trình khác tại khu vực nội đô thuộc đô thị loại đặc biệt, tại đô thị loại 1 và loại 2 thì Nhà nước chuẩn bị quỹ nhà ở thông qua việc sử dụng nhà ở thương mại hoặc nhà ở xã hội được xây dựng theo dự án để bố trí tái định cư trước khi thu hồi đất và giải tỏa nhà ở, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 36 của Luật này.

2. Trường hợp thu hồi đất và giải tỏa nhà ở để xây dựng công trình khác tại khu vực không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này mà có nhà ở thương mại hoặc nhà ở xã hội được xây dựng theo dự án thì Nhà nước sử dụng nhà ở này để bố trí tái định cư; nếu không có nhà ở thương mại, nhà ở xã hội thì Nhà nước thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư trước khi thu hồi đất và giải tỏa nhà ở, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 36 của Luật này.

3. Trường hợp thu hồi đất và giải tỏa nhà ở để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà người có nhà ở bị giải tỏa có nhu cầu tái định cư tại chỗ thì chủ đầu tư dự án phải ưu tiên bố trí nhà ở thương mại

위하여 토지를 회수하고 주택을 정리하는 경우, 국가는 이 법 제 36조제4항에 규정된 경우를 제외하고 토지회수 및 주택정리 이전에 재정착을 배정하기 위하여 프로젝트에 따라 건설된 상업적 주택 또는 사회주택을 사용함으로써 주택기금을 준비한다.

2. 이 조 제1항에 규정되지 아니하는 지역에서 그 밖의 건축물의 건설을 위한 토지회수 및 주택정리 시 프로젝트에 따라 건설된 상업적 주택 또는 사회주택이 있는 경우에 국가는 재정착의 배정을 위하여 해당 주택을 사용하며, 상업적 주택·사회주택이 없는 경우에 국가는 이 법 제36조제4항에 규정된 경우를 제외하고 토지회수 및 주택정리 이전에 재정착을 위하여 주택의 건설에 투자를 실행한다.

3. 상업적 주택 건설투자프로젝트의 실행을 위하여 토지회수 및 주택정리 시 정리대상 주택의 소유자가 해당 부지에서 재정착을 요구하는 경우, 프로젝트 사업주는 재정착을 위하여 해당 프로젝트 내 상업적 주택을 우선적으로

ngay trong dự án đó để phục vụ tái định cư.

4. Trường hợp thu hồi đất và giải tỏa nhà ở để thực hiện dự án hạ tầng khu công nghiệp mà người có nhà ở bị giải tỏa có nhu cầu tái định cư thì chủ đầu tư dự án phải xây dựng nhà ở để bố trí tái định cư trong cùng khu vực được quy hoạch xây dựng nhà ở cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp hoặc bố trí nhà ở tại nơi khác cho người được tái định cư.

5. Trường hợp phải đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư thì phải thực hiện theo dự án; đối với khu vực nông thôn thì dự án đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư phải bao gồm cả việc bố trí quỹ đất để phục vụ sản xuất cho người thuộc diện được tái định cư.

6. Nhà ở để phục vụ tái định cư phải có đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng, hồ sơ thiết kế được phê duyệt và tuân thủ quy định tại Điều 14 của Luật này.

배정하여야 한다.

4. 산업단지 기반시설 관련 프로젝트의 실행을 위하여 토지회수 및 주택정리 시 정리대상 주택의 소유자가 재정착을 요구하는 경우, 프로젝트 사업주는 주택 건설기본계획을 실행하는 지역 내 산업단지 근로자에게 재정착을 위한 주택을 건설하거나 재정착 대상자에게 그 밖의 지역에서 주택을 배정하여야 한다.

5. 재정착을 위한 주택의 건설에 투자하여야 하는 경우에는 프로젝트에 따라 실행하여야 하며, 농촌 지역의 경우 재정착을 위한 주택 건설투자프로젝트는 재정착 대상자를 위하여 생산용 토지기금의 확보를 포함하여야 한다.

6. 재정착을 위한 주택은 승인된 건설 세부기본계획, 설계서류에 따른 사회기반시설, 기술기반시스템을 온전히 갖추고 이 법 제 14조 규정을 준수하여야 한다.

Điều 36. Các hình thức bố trí nhà ở để phục vụ tái định cư

제36조 재정착을 위한 주택의 배정 형식

1. Mua nhà ở thương mại được xây dựng theo dự án để cho thuê, cho thuê mua, bán cho người được tái định cư.
2. Sử dụng nhà ở xã hội được xây dựng theo dự án để cho thuê, cho thuê mua, bán cho người được tái định cư.
3. Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở bằng vốn ngân sách nhà nước, công trái quốc gia, trái phiếu, vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước hoặc đầu tư xây dựng theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao trên diện tích đất được xác định để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo quy hoạch được phê duyệt để cho thuê, cho thuê mua, bán cho người được tái định cư.
4. Hộ gia đình, cá nhân được thanh toán tiền để tự lựa chọn việc mua, thuê, thuê mua nhà ở thương mại trên địa bàn làm nhà ở tái định cư hoặc được Nhà nước giao đất ở để tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch được phê duyệt.

1. 프로젝트에 따라 건설된 상업적 주택을 매입하여 재정착 대상자에게 임대, 매입임대 및 매각한다.
2. 프로젝트에 따라 건설된 사회주택을 사용하여 재정착 대상자에게 임대, 매입임대 및 매각한다.
3. 국가는 국가예산, 국채, 채권, 공적개발원조, 후원자의 우대대출자본, 국가의 투자개발 금융자본금으로 주택 건설에 직접 투자하거나 재정착 대상자를 위한 임대·매입임대·매각을 목적으로 승인된 기본계획에 따라 재정착을 위한 주택을 건설하도록 확정된 토지면적상 건설·이전계약의 형식으로 건설에 투자한다.
4. 가구, 개인은 대금을 지급받아 재정착을 위한 주택의 건설 지역에서 상업적 주택의 임차, 매입임차, 매입 여부를 선택하거나 국가로부터 토지를 할당받아 승인된 기본계획에 따라 주택을 자체 건설하도록 할 수 있다.

Điều 37. Đất xây dựng nhà ở để

제37조 재정착을 위한 주택의 건

phục vụ tái định cư

1. Việc bố trí diện tích đất xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư phải tuân thủ các nguyên tắc quy định tại Điều 35 của Luật này và quy định của pháp luật về đất đai.
2. Diện tích đất xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư được xác định cụ thể trong quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy định tại khoản 1 Điều 16 của Luật này.

Điều 38. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư và việc lựa chọn chủ đầu tư dự án

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư được lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.
2. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư bao gồm Ban quản lý dự án chuyên ngành thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Tổ chức phát triển quỹ đất cấp tỉnh và doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; việc lựa chọn chủ đầu tư dự án được thực hiện theo quy định tại

설용 토지

1. 재정착을 위한 주택의 건설용 토지면적 배정 시 이 법 제35조에 규정된 원칙 및 토지에 관한 법률 규정을 준수하여야 한다.
2. 재정착을 위한 주택의 건설용 토지면적은 이 법 제16조제1항에 규정된 주무관청이 승인한 건설기본계획에 구체적으로 확정된다.

제38조 재정착을 위한 주택 건설 투자프로젝트 및 프로젝트 사업주의 선정

1. 재정착을 위한 주택 건설투자 프로젝트는 이 법 및 건설에 관한 법률 규정에 따라 수립, 검토, 승인 및 전개된다.
2. 재정착을 위한 주택 건설프로젝트 사업주는 성급 인민위원회의 프로젝트 전문관리위원회, 성급 토지기금개발기구 및 부동산 기업을 포함하며, 프로젝트 사업주의 선정은 이 조 제3항과 제4항 규정에 따라 이행한다.

khoản 3 và khoản 4 Điều này.

3. Đối với dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư có sử dụng nguồn vốn hoặc thực hiện theo hình thức quy định tại khoản 3 Điều 36 của Luật này thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo người quyết định đầu tư quyết định lựa chọn chủ đầu tư.

4. Đối với dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư không thuộc diện quy định tại khoản 3 Điều 36 của Luật này thì thẩm quyền lựa chọn chủ đầu tư được quy định như sau:

a) Trường hợp xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư cho các dự án quan trọng quốc gia thì Thủ tướng Chính phủ quyết định lựa chọn hoặc ủy quyền cho Bộ trưởng Bộ Xây dựng quyết định lựa chọn chủ đầu tư;

b) Trường hợp xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư cho các dự án không thuộc diện quy định tại điểm a khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định lựa chọn chủ đầu tư.

3. 이 법 제36조제3항에 규정된 형식으로 실행하거나 자본금을 사용하는 재정착을 위한 주택 건설프로젝트의 경우, 성급 주택관리기관은 투자 결정자에게 사업주의 선정 결정에 대하여 보고한다.

4. 이 법 제36조제3항에 규정되지 아니하는 재정착을 위한 주택 건설프로젝트의 경우, 사업주의 선정 권한은 다음과 같이 규정한다.

a) 국가의 중요한 프로젝트에 따라 재정착을 위한 주택을 건설하는 경우, 정부 총리는 사업주의 선정을 결정하거나 건설부 장관이 선정하도록 권한을 위임한다.

b) 이 항 제a호 규정에서 제외된 프로젝트에 따라 재정착을 위한 주택을 건설하는 경우, 성급 인민위원회는 사업주의 선정을 결정한다.

Điều 39. Loại nhà và tiêu chuẩn

제39조 재정착을 위한 주택의 종

diện tích nhà ở để phục vụ tái định cư

1. Đối với khu vực đô thị thì nhà ở để phục vụ tái định cư phải đáp ứng các tiêu chuẩn sau đây:

a) Là căn hộ chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ được xây dựng phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng và chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt;

b) Trường hợp là căn hộ chung cư thì phải thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng. Khi thiết kế nhà ở để phục vụ tái định cư, chủ đầu tư có thể bố trí một phần diện tích để tổ chức kinh doanh phù hợp với điều kiện thực tế của từng dự án;

c) Trường hợp là nhà ở riêng lẻ thì phải được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng, thiết kế được phê duyệt; tuân thủ nguyên tắc kiến trúc nhà ở quy định tại Điều 20 của Luật này và bảo đảm hạn mức diện tích đất ở tối thiểu theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Đối với khu vực nông thôn thì nhà ở để phục vụ tái định cư được thiết kế, xây dựng phải bao

lưu 및 면적기준

1. 도시 지역의 경우, 재정착을 위한 주택은 다음의 기준을 충족하여야 한다.

a) 승인된 지역의 주택개발 계획·프로그램 및 건설 세부기본 계획에 부합하도록 건설되는 공동주택 또는 개별주택이어야 한다.

b) 공동주택 세대의 경우, 폐쇄형으로 설계하고 건설하며 건설기준·규준을 보장하여야 한다. 재정착을 위한 주택을 설계할 때, 사업주는 각 프로젝트의 실제 조건에 맞게 영업을 위한 일부 면적을 배정할 수 있다.

c) 개별주택의 경우, 승인된 건설 세부기본계획 및 설계에 따라 건설하며, 이 법 제20조에 규정된 주택 건축의 원칙을 준수하고 토지에 관한 법률 규정에 따른 택지의 최소면적을 보장하여야 한다.

2. 농촌 지역의 경우, 설계되고 건설되는 재정착을 위한 주택은

gồm diện tích ở và các công trình phụ trợ, phục vụ sinh hoạt, sản xuất gắn với nhà ở, tuân thủ nguyên tắc kiến trúc nhà ở quy định tại Điều 20 của Luật này và bảo đảm hạn mức diện tích đất ở tối thiểu theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 40. Quản lý chất lượng nhà ở để phục vụ tái định cư

1. Nhà ở và công trình xây dựng trong dự án chỉ được nghiệm thu nếu đáp ứng yêu cầu về thiết kế, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng. Chủ đầu tư dự án không được thay đổi thiết kế diện tích nhà ở và công trình phụ trợ (nếu có) để phục vụ tái định cư sau khi cơ quan có thẩm quyền đã phê duyệt phương án bố trí tái định cư.
2. Việc bố trí nhà ở cho người được tái định cư chỉ được thực hiện sau khi nhà ở đã được nghiệm thu theo quy định của pháp luật về xây dựng.
3. Các tổ chức, cá nhân sau đây chịu trách nhiệm về chất lượng của nhà ở để phục vụ tái định cư:
 - a) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư;

주거 및 주택에 부수되는 생활·생산 부대시설의 면적을 포함하며, 이 법 제20조에 규정된 주택 건축의 원칙을 준수하고 토지에 관한 법률 규정에 따른 택지의 최소면적을 보장하여야 한다.

제40조 재정착을 위한 주택의 품질 관리

1. 프로젝트의 주택 및 건축물은 오직 건설 설계·기준·규준을 충족한 때에만 준공이 가능하다. 주무관청이 재정착 배정 방안을 승인한 이후, 프로젝트 사업주는 재정착을 위한 주택면적 및 부대시설(있을 시)의 설계를 변경하여서는 아니 된다.
2. 주택이 오직 건설에 관한 법률 규정에 따라 준공이 완료된 이후에만 재정착 대상자에게 주택을 배정할 수 있다.
3. 다음의 단체, 개인은 재정착을 위한 주택의 품질에 대한 책임을 진다.
 - a) 재정착을 위한 주택 건설프로젝트 사업주

<p>b) Cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký kết hợp đồng xây dựng – chuyển giao để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư;</p> <p>c) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội được dùng để bố trí tái định cư.</p> <p>4. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm hướng dẫn và kiểm tra công tác quản lý chất lượng nhà ở để phục vụ tái định cư trên địa bàn.</p>	<p>b) 재정착을 위한 주택 건설 시 건설·이전계약을 체결한 주무관청</p> <p>c) 재정착 배정을 위한 상업적 주택, 사회주택의 건설프로젝트 사업주</p> <p>4. 성급 주택관리기관은 지역 내 재정착을 위한 주택의 품질 관리 업무를 안내하고 검사할 책임이 있다.</p>
<p>Điều 41. Mua nhà ở thương mại và sử dụng nhà ở xã hội để phục vụ tái định cư</p> <p>1. Đối với việc mua nhà ở thương mại để phục vụ tái định cư thì đơn vị được giao bố trí tái định cư ký hợp đồng mua bán hoặc ký hợp đồng đặt hàng mua nhà ở thương mại với chủ đầu tư dự án để bố trí cho người được tái định cư theo quy định sau đây:</p> <p>a) Trường hợp đơn vị được giao bố trí tái định cư ký hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư thì người được bố trí tái định cư ký hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở</p>	<p>제41조 재정착을 위한 상업적 주택의 매입 및 사회주택의 사용</p> <p>1. 재정착을 위한 상업적 주택을 매입하는 경우, 재정착 배정 담당기관은 재정착 대상자에게 주택을 배정하기 위하여 다음의 규정에 따라 매매계약을 체결하거나 프로젝트 사업주와 상업적 주택 구매주문계약을 체결한다.</p> <p>a) 재정착 배정 담당기관이 사업주와 매매계약을 체결하는 경우, 재정착 대상자는 해당 기관과 주택매매·임대·매입임대계약을 체결한다.</p>

<p>với đơn vị này;</p> <p>b) Trường hợp đơn vị được giao bố trí tái định cư ký hợp đồng đặt hàng mua nhà ở của chủ đầu tư thì người được bố trí tái định cư trực tiếp ký hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư trên cơ sở các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt hàng mua nhà ở;</p> <p>c) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người mua, thuê mua nhà ở quy định tại điểm a và điểm b khoản này, trừ trường hợp người mua, thuê mua nhà ở tự nguyện làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận.</p> <p>2. Đối với việc sử dụng nhà ở xã hội để bố trí tái định cư thì người thuộc diện được tái định cư thực hiện việc thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội theo quy định tại Luật này.</p> <p>3. Chính phủ quy định chi tiết việc đầu tư xây dựng, việc mua nhà ở thương mại hoặc sử dụng nhà ở xã hội để làm nhà ở phục vụ tái định cư, về loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở, về đối tượng, điều kiện được bố trí</p>	<p>b) 재정착 배정 담당기관이 프로젝트 사업주와 상업적 주택 구매주문계약을 체결하는 경우, 재정착 대상자는 주택구매주문 계약의 합의내용을 바탕으로 사업주와 계약을 직접 체결한다.</p> <p>c) 상업적 주택 건설프로젝트 사업주는 주무관청에 이 항 제 a호, 제b호에 규정된 주택 매입·매입임차 당사자를 위한 증명서의 발급을 요구할 책임이 있으며, 이는 주택 매입·매입임차 당사자가 증명서의 발급 절차를 자발적으로 이행하는 경우를 제외한다.</p> <p>2. 재정착을 위한 사회주택을 사용하는 경우, 재정착 대상자는 이 법 규정에 따라 주택을 임차, 매입임차 및 매입한다.</p> <p>3. 정부는 재정착을 위한 상업적 주택의 매입, 사회주택의 사용, 건설투자, 주택의 종류와 면적기준, 주택배정 대상, 조건, 주택인수인계 순서·절차, 재정착을 위한 주택의 관리·사용에 대하여 상세히 규정한다.</p>
--	--

nhà ở, trình tự, thủ tục bàn giao nhà ở và việc quản lý, sử dụng nhà ở để phục vụ tái định cư.

Mục 5 PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN

Điều 42. Yêu cầu đối với phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tại khu vực nông thôn

1. Phải phù hợp quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực nhà ở và bảo đảm yêu cầu vệ sinh, môi trường.
2. Việc xây dựng hoặc cải tạo nhà ở hiện có phải kết hợp với việc giữ gìn, bảo tồn kiến trúc nhà ở truyền thống và phù hợp với phong tục, tập quán, điều kiện sản xuất của từng khu vực, từng vùng, miền.
3. Hộ gia đình, cá nhân chỉ được xây dựng nhà ở trên diện tích đất ở hợp pháp của mình.
4. Trường hợp xây dựng nhà ở trong dự án thì phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng của dự án đã được phê duyệt. Đối với khu vực yêu cầu phải có Giấy phép xây dựng, hồ sơ thiết kế thì phải tuân thủ đúng nội dung của Giấy phép xây dựng,

제5절 가구, 개인의 주택 개발

제42조 농촌 지역 내 가구, 개인의 주택 개발에 대한 요구사항

1. 농촌 정착지 건설기본계획에 부합하며, 주택 구역의 기술기반 시스템과 연결하고 환경·위생에 대한 요구사항을 보장하여야 한다.
2. 기존주택의 리모델링 또는 시공은 전통주택 건축의 유지·보존과 결합하며, 각 지역·지대의 풍습·관습 및 생산조건에 부합하여야 한다.
3. 가구, 개인은 오직 자신의 합법적인 택지 면적 내에서만 주택을 건설할 수 있다.
4. 프로젝트 내 주택을 건설하는 경우, 승인된 프로젝트의 건설 세부기본계획에 부합하여야 한다. 건설허가 및 설계서류가 요구된 구역의 경우, 승인된 건설허가 및 설계서류의 내용을 준수하여야 한다.

hồ sơ thiết kế được phê duyệt.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ kinh phí từ ngân sách để các hộ gia đình, cá nhân bảo tồn, bảo trì, cải tạo nhà ở trong khu vực cần bảo tồn giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử.

Điều 43. Yêu cầu đối với phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tại khu vực đô thị

1. Phải có quyền sử dụng đất ở hợp pháp, có nhà ở và được cải tạo, xây dựng lại theo quy định của pháp luật về xây dựng.
2. Việc xây dựng hoặc cải tạo nhà ở hiện có phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng, thiết kế đô thị. Đối với nhà ở yêu cầu phải có Giấy phép xây dựng thì phải xây dựng theo Giấy phép xây dựng.
3. Việc xây dựng nhà ở phải bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, yêu cầu vệ sinh, môi trường, kiến trúc nhà ở và không làm ảnh hưởng đến công trình liền kề.

Điều 44. Đất để phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân

5. 성급 인민위원회는 가구, 개인에게 예술·문화·역사적 가치를 보존할 필요가 있는 구역 내 주택의 보존·유지보수·리모델링을 진행하도록 예산의 일부 또는 전부를 지원하도록 고려한다.

제43조 도시 지역 내 가구, 개인의 주택 개발에 대한 요구사항

1. 합법적인 택지사용권, 주택을 소유하여야 하며, 건설에 관한 법률 규정에 따라 리모델링 및 재건축할 수 있다.
2. 기존주택의 리모델링 또는 시공은 도시설계, 건설 세부기본계획에 부합하여야 한다. 건설허가가 요구된 주택의 경우, 건설허가에 따라 건설하여야 한다.
3. 주택의 건설은 해당 지역의 공동기술기반시스템과의 연결, 위생, 환경, 주택건축에 대한 요구사항을 보장하며 인접 건축물에 영향을 미치지 아니하여야 한다.

제44조 가구, 개인의 주택 개발을 위한 토지

1. Đất ở hợp pháp của hộ gia đình, cá nhân hoặc do thuê, mượn của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác để xây dựng nhà ở.
2. Đất ở được Nhà nước giao để xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật đất đai.
3. Đất ở được Nhà nước bồi thường khi bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 45. Phương thức phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân

1. Hộ gia đình, cá nhân tại khu vực nông thôn thực hiện xây dựng nhà ở theo các phương thức sau đây:
 - a) Tự tổ chức xây dựng hoặc thuê tổ chức, cá nhân khác xây dựng hoặc được tổ chức, cá nhân khác hỗ trợ xây dựng nhà ở;
 - b) Hợp tác giúp nhau xây dựng nhà ở.
2. Hộ gia đình, cá nhân tại khu vực đô thị thực hiện xây dựng nhà ở theo các phương thức sau đây:
 - a) Tự tổ chức xây dựng hoặc thuê tổ chức, cá nhân khác xây dựng hoặc được tổ chức, cá nhân khác hỗ trợ xây dựng nhà

1. 가구, 개인의 합법적인 택지 또는 주택의 건설을 위하여 그 밖의 단체, 가구, 개인으로부터 임대, 대여를 받는 택지
2. 토지에 관한 법률 규정에 따라 주택의 건설을 위하여 국가로부터 할당받는 택지
3. 토지에 관한 법률 규정에 따라 토지를 회수당한 경우 국가로부터 배상받는 택지

제45조 가구, 개인의 주택 개발 방식

1. 농촌 지역의 가구, 개인은 다음의 방식으로 주택을 건설한다.
 - a) 자체적으로 건설하거나 그 밖의 단체·개인이 주택을 건설하도록 위탁하거나 그 밖의 단체·개인으로부터 주택의 건설을 지원받는다.
 - b) 주택의 건설에 서로 협조한다.
2. 도시 지역의 가구, 개인은 다음의 방식으로 주택을 건설한다.
 - a) 자체적으로 건설하거나 그 밖의 단체·개인이 주택을 건설하도록 위탁하거나 그 밖의 단체·개인으로부터 주택의 건설

- 어;
- b) Thuê đơn vị, cá nhân có năng lực về hoạt động xây dựng để xây dựng nhà ở đối với trường hợp pháp luật về xây dựng yêu cầu phải có đơn vị, cá nhân có năng lực thực hiện xây dựng;
- c) Hợp tác cải tạo, chỉnh trang đô thị trong đó có nhà ở.

을 지원받는다.

b) 건설에 관한 법률에는 시공능력을 가진 기관, 개인이 주택을 건설하여야 하는 것을 요구하는 경우, 주택의 건설을 위하여 시공능력을 가진 기관, 개인에게 위탁한다.

c) 주택을 포함하는 도시의 개조·재생에 협력한다.

Điều 46. Tiêu chuẩn và chất lượng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân

1. Nhà ở phải được xây dựng trên thửa đất ở có đủ điều kiện về diện tích để xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Hộ gia đình, cá nhân tại khu vực đô thị phải thực hiện xây dựng, cải tạo nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng và tự chịu trách nhiệm về chất lượng nhà ở.

Trường hợp được phép xây dựng nhà ở có từ hai tầng trở lên mà tại mỗi tầng được thiết kế, xây dựng từ hai căn hộ trở lên theo kiểu khép kín, có đủ tiêu chuẩn diện tích sàn xây dựng tối thiểu mỗi căn hộ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và có phần diện tích thuộc sở hữu riêng, phần

제46조 가구, 개인의 주택의 기준 및 품질

1. 주택은 토지에 관한 법률 규정에 따라 주택 건설을 위한 면적 조건을 온전히 충족하는 택지에 건설하여야 한다.

2. 도시 지역의 가구, 개인은 건설에 관한 법률 규정에 따라 주택의 건설·리모델링을 실시하며 주택의 품질에 대한 책임을 진다.

2층 이상의 주택을 건설하도록 허용받은 경우, 각 층에서 2세대 이상으로 폐쇄형으로 설계되고 건설되며 건설기준·규준에 따라 각 세대의 최소 바닥면적 기준을 충족하고 이 법 규정에 따라 공동주택 내 전유부분·공용부분에 속하는 면적을 가진 때에는 국가가 해당 주택 내 각 세대에 대한

diện tích thuộc sở chung của nhà chung cư theo quy định của Luật này thì được Nhà nước công nhận quyền sở hữu đối với từng căn hộ trong nhà ở đó.

3. Nhà ở riêng lẻ có thời hạn sử dụng được xác định căn cứ vào cấp công trình xây dựng và hiện trạng thực tế của nhà ở.

Khi nhà ở bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ, không bảo đảm an toàn cho người sử dụng thì thực hiện phá dỡ theo quy định tại Mục 4 Chương VI của Luật này.

Điều 47. Trách nhiệm của hộ gia đình, cá nhân trong việc phát triển nhà ở

1. Phải tuân thủ đúng trình tự, thủ tục về cải tạo, xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Phải thực hiện các quy định về giữ vệ sinh, môi trường trong quá trình cải tạo, xây dựng nhà ở.

3. Phải bảo đảm an toàn cho người và tài sản của các hộ liền kề trong quá trình xây dựng, cải tạo nhà ở; trường hợp gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

소유권을 공인한다.

3. 개별주택의 사용기간은 건축물 등급 및 주택의 실제상태에 근거하여 결정된다.

심하게 훼손되고 무너질 위험이 있고 사용자에게 안전을 보장하지 못한 주택의 경우, 이 법 제6장제4절 규정에 따라 철거를 실시한다.

제47조 주택 개발 시 가구, 개인의 책임

1. 건설에 관한 법률 규정에 따라 주택의 리모델링·건설에 관한 순서, 절차에 맞게 준수하여야 한다.

2. 주택의 리모델링·건설 과정 동안 환경, 위생에 관한 규정을 이행하여야 한다.

3. 주택의 리모델링·건설 과정 동안 인접세대의 사람과 재산의 안전을 보장하며, 손해를 야기하는 경우 법률 규정에 따라 배상하여야 한다.

<p>4. Hộ gia đình, cá nhân nếu đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê, cho thuê mua, để bán thì còn phải thực hiện các quy định tại Chương VIII của Luật này.</p> <p>5. Thực hiện các trách nhiệm khác khi cải tạo, xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật.</p>	<p>4. 가구, 개인은 임대·매입임대·매각용 주택의 건설에 투자하는 경우, 이 법 제8장에 규정된 바에 따라 이행하여야 한다.</p> <p>5. 주택 리모델링·건설 시 법률 규정에 따른 그 밖의 책임을 이행한다.</p>
<p>Điều 48. Hộ gia đình, cá nhân hợp tác giúp nhau xây dựng nhà ở, cải tạo chỉnh trang đô thị</p> <p>1. Hộ gia đình, cá nhân hợp tác giúp nhau xây dựng nhà ở hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị trong đó có nhà ở bằng khả năng tài chính, nhân công, vật liệu và công sức đóng góp của các thành viên trong nhóm hợp tác.</p> <p>2. Các thành viên trong nhóm hợp tác phải thỏa thuận về cách thức góp vốn, nhân công, vật liệu, thời gian thực hiện, quyền và nghĩa vụ của các thành viên và cam kết thực hiện thỏa thuận của nhóm hợp tác.</p>	<p>제48조 주택건설, 도시재생 시 가구, 개인 간의 협조</p> <p>1. 주택건설, 주택을 포함하는 도시의 개조·재생 시 가구, 개인은 협력집단 인원의 재정능력, 인력, 자재 및 노동력으로 서로 협조한다.</p> <p>2. 협력집단의 각 인원은 자본출자 형식, 인력, 자재, 각 인원의 권리 및 의무 이행 기간에 대하여 협의하며 협력집단의 협의사항을 이행하도록 약속하여야 한다.</p>
<p>Chương IV CHÍNH SÁCH VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI</p> <p>Mục 1 NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG</p> <p>Điều 49. Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội</p>	<p>제4장 사회복지주택에 관한 정책</p> <p>제1절 통칙</p> <p>제49조 사회복지주택 지원정책의 수혜대상</p>

<p>Các đối tượng sau đây nếu đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 51 của Luật này thì được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng; 2. Hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn; 3. Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu; 4. Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị; 5. Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp; 6. Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân; 7. Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức; 8. Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định tại khoản 5 Điều 81 của Luật này; 	<p>다음의 대상은 이 법 제51조에 규정된 조건을 충족할 때 사회주택 지원정책의 수혜대상이 된다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 혁명유공자 우대에 관한 법률 규정에 따른 혁명유공자 2. 농촌 지역의 빈곤층 및 준빈곤층 가구 3. 자연재해, 기후변화의 영향을 자주 받는 농촌 지역의 가구 4. 도시 지역의 저소득자, 빈곤층 및 준빈곤층 가구 5. 산업단지 안팎의 기업에서 근로하는 근로자 6. 인민공안과 인민군 소속기관·부대의 장교, 부사관, 기술직 부사관, 직업군인, 노동자 7. 간부, 공무원, 공직자에 관한 법률 규정에 따른 간부, 공무원, 공직자 8. 이 법 제81조제5항 규정에 따라 관사용 주택을 이미 반환한 대상
---	--

9. Học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú công lập được sử dụng nhà ở trong thời gian học tập;

10. Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở.

Điều 50. Hình thức thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

1. Hỗ trợ giải quyết cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội cho các đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8 và 10 Điều 49 của Luật này; đối với đối tượng quy định tại khoản 9 Điều 49 của Luật này thì chỉ được thuê nhà ở xã hội.

2. Hỗ trợ theo các chương trình mục tiêu về nhà ở để đối tượng quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 49 của Luật này xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở.

3. Hỗ trợ giao đất ở có miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc tặng nhà ở cho đối tượng

9. 학습기간 동안 주택을 사용할 수 있는 학술원, 대학교, 전문대학 및 직업전문학교 학생·대학생, 국립소수민족 기숙형 학교 학생

10. 법률 규정에 따라 토지회수, 주택철거, 부지정리 대상에 해당하지만 국가로부터 주택·택지로 아직 보상을 받지 못한 가구, 개인

제50조 사회주택 지원정책 시행의 형식

1. 이 법 제49조제1항, 제4항, 제5항, 제6항, 제7항, 제8항, 제10항에 규정된 대상에게 사회주택의 임대·매입임대·매각을 지원하도록 하며, 이 법 제49조제9항에 규정된 대상의 경우 오직 사회주택만을 임차할 수 있다.

2. 각 주택 관련 목표프로그램에 따라 이 법 제49조제1항, 제2항 및 제3항에 규정된 대상이 주거를 위한 주택을 신축하거나 리모델링·수리하도록 지원한다.

3. 토지에 관한 법률 규정에 따라 이 법 제49조제1항, 제2항 및 제3항에 규정된 대상을 위하여 토지사용료의 면제·감면이 가

<p> trung ương nơi có nhà ở xã hội; trường hợp không có đăng ký thường trú thì phải có đăng ký tạm trú từ một năm trở lên tại tỉnh, thành phố này, trừ trường hợp quy định tại khoản 9 Điều 49 của Luật này; </p> <p> c) Đối với đối tượng quy định tại các khoản 4, 5, 6 và 7 Điều 49 của Luật này thì phải thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân; trường hợp là hộ nghèo, cận nghèo thì phải thuộc diện nghèo, cận nghèo theo quy định của Thủ tướng Chính phủ. Đối với đối tượng quy định tại các khoản 1, 8, 9 và 10 Điều 49 của Luật này thì không yêu cầu phải đáp ứng điều kiện về thu nhập theo quy định tại điểm này. </p> <p> 2. Đối với trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 50 của Luật này thì phải đáp ứng điều kiện theo quy định tại quyết định phê duyệt chương trình mục tiêu về nhà ở tương ứng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. </p> <p> 3. Đối với trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 50 của Luật </p>	<p> 이 위치하는 지방·중앙직할시에서 거주등록이 되어 있어야 하며, 거주등록이 없는 경우 해당 지방·중앙직할시에서 1년 이상의 임시거주등록이 되어 있어야 한다. </p> <p> c) 이 법 제49조제4항, 제5항, 제6항 및 제7항에 규정된 대상은 개인소득세에 관한 법률 규정에 따라 경상조세 납부 제외 대상에 해당하여야 하며, 빈곤층·준빈곤층 가구의 경우 정부총리가 정한 빈곤층·준빈곤층 가구에 해당하여야 한다. 이 법 제49조제1항, 제8항, 제9항 및 제10항에 규정된 대상의 경우 이 호에 규정된 소득 조건을 충족할 필요가 없다. </p> <p> 2. 이 법 제50조제2항 및 제3항에 규정된 경우, 해당 주택 관련 목표프로그램에 대한 주무관청의 승인 결정에 명시된 조건을 충족하여야 한다. </p> <p> 3. 이 법 제50조제4항에 규정된 경우, 다음의 규정에 따라 주택, </p>
---	--

này thì phải đáp ứng điều kiện về nhà ở, cư trú theo quy định sau đây:

- a) Có đất ở nhưng chưa có nhà ở hoặc có nhà ở nhưng nhà ở bị hư hỏng, dột nát;
- b) Có đăng ký thường trú tại địa phương nơi có đất ở, nhà ở cần phải xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa.

Điều 52. Nguyên tắc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

1. Việc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

- a) Có sự kết hợp giữa Nhà nước, cộng đồng dân cư, dòng họ và đối tượng được hỗ trợ trong việc thực hiện chính sách;
- b) Bảo đảm công khai, minh bạch, có sự kiểm tra, giám sát chặt chẽ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và cộng đồng dân cư;
- c) Bảo đảm đúng đối tượng, đủ điều kiện theo quy định của Luật này;
- d) Trường hợp một đối tượng được hưởng nhiều chính sách hỗ trợ khác nhau thì được

거주에 관한 조건을 충족하여야 한다.

- a) 택지가 있으나 주택이 없어야 하며, 또는 주택이 있으나 주택이 훼손되고 파손된 상태여야 한다.
- b) 신축 또는 리모델링·수리를 필요로 하는 주택·택지가 위치하는 지방에서 거주등록이 되어 있어야 한다.

제52조 사회주택 지원정책 시행의 원칙

1. 사회주택 지원정책 시행 시 다음의 원칙을 보장하여야 한다.

- a) 정책 시행에 있어 국가, 공동체, 친족 가구 및 수혜대상 간에 서로의 협조가 있어야 한다.
- b) 공개성, 명백성을 보장하며, 주무관청 및 공동체의 면밀한 검사, 감독이 있어야 한다.
- c) 이 법 규정에 따른 대상에게 맞게 적용하고 조건을 온전히 보장한다.
- d) 하나의 대상이 다양한 지원정책을 수혜받는 경우에는 최대 수준의 지원정책을 수혜받

<p>hưởng một chính sách hỗ trợ mức cao nhất; trường hợp các đối tượng có cùng tiêu chuẩn và điều kiện thì đối tượng là người khuyết tật, nữ giới được ưu tiên hỗ trợ trước;</p> <p>đ) Trường hợp hộ gia đình có nhiều đối tượng được hưởng nhiều chính sách hỗ trợ thì chỉ áp dụng một chính sách hỗ trợ cho cả hộ gia đình.</p> <p>2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện và kiểm tra, thanh tra việc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội trên địa bàn.</p> <p>Mục 2 CHÍNH SÁCH PHÁT TRIỂN VÀ QUẢN LÝ NHÀ Ở XÃ HỘI ĐỂ CHO THUÊ, CHO THUÊ MUA, ĐỂ BÁN</p> <p>Điều 53. Các hình thức phát triển nhà ở xã hội</p> <p>1. Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn ngân sách nhà nước, công trái quốc gia, trái phiếu, vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước hoặc đầu tư xây dựng theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao trên diện tích đất được xác</p>	<p>으며, 여러 대상이 동일한 기준과 조건을 가지고 있는 경우에는 장애인, 여성인 대상이 우선적으로 지원받는다.</p> <p>đ) 가구 중 여러 대상이 하나 이상의 지원정책을 수혜받는 경우, 가구 전체에 오직 하나의 지원정책을 적용한다.</p> <p>2. 성급 인민위원회는 지역 내 사회주택에 관한 지원정책의 실현 및 검사·감사에 대한 책임을 진다.</p> <p>제2절 임대·매입임대·매각을 위한 사회주택의 개발 및 관리 정책</p> <p>제53조 사회주택 개발의 형식</p> <p>1. 국가는 임대·매입임대·매각을 위한 사회주택을 건설하기 위하여 규정에 따라 국가예산, 국채, 사채, 공적개발원조, 후원자의 우대대출자본, 국가의 투자개발 금융자본금으로 주택 건설에 투자하거나 확정된 토지면적상 건설·이전계약의 형식으로 건설에 투자한다.</p>
--	---

định để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định để cho thuê, cho thuê mua.

2. Doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua, để bán hoặc mua, thuê nhà ở để cho người lao động trong đơn vị mình thuê nhưng có sự ưu đãi của Nhà nước theo quy định tại khoản 1 Điều 58 và Điều 59 của Luật này.

3. Hộ gia đình, cá nhân bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên diện tích đất ở hợp pháp của mình để cho thuê, cho thuê mua, bán nhưng có sự ưu đãi của Nhà nước theo quy định tại Điều 58 của Luật này.

Điều 54. Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

1. Đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 19 của Luật này; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội chưa có trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở được phê duyệt thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải gửi lấy ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp trước khi quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải

2. 기업, 협동조합은 임대·매입임대·매각을 위한 사회주택의 건설에 투자금을 투입하거나 이 법 제58조제1항과 제59조 규정에 따라 국가로부터 혜택을 받아 자신의 기관 소속 근로자를 위하여 주택을 매입하고 임차한다.

3. 가구, 개인은 이 법 제58조 규정에 따라 국가로부터 혜택을 받아 자신의 합법적인 택지면적상 임대·매입임대·매각을 위한 사회주택의 건설에 투자금을 투입한다.

제54조 사회주택 건설투자프로젝트에 대한 요구사항

1. 이 법 제19조에 규정된 요구사항을 충족하며, 승인된 주택개발 프로그램·기획에 아직 포함되지 아니하는 사회주택을 건설하는 경우에 성급 인민위원회는 주택건설프로젝트의 투자방침을 결정하기 전에 동급 인민회의의 의견을 받도록 송부하여야 한다.

2. 성급 인민위원회는 임대용 사

quy hoạch khu vực riêng để lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê.

3. Đối với dự án xây dựng nhà ở xã hội mà không thuộc khu vực phải lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội riêng để cho thuê quy định tại khoản 2 Điều này thì chủ đầu tư phải dành tối thiểu 20% diện tích nhà ở xã hội trong dự án để cho thuê; chủ đầu tư được hưởng cơ chế ưu đãi xây dựng nhà ở để cho thuê theo quy định tại khoản 1 Điều 58 của Luật này đối với phần diện tích 20% nhà ở xã hội để cho thuê và được bán nhà ở này cho người đang thuê theo quy định về bán nhà ở xã hội sau thời hạn 05 năm cho thuê.

4. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý, kiểm soát về chất lượng, tiêu chuẩn diện tích, giá thuê, giá thuê mua, giá bán và việc xét duyệt đối tượng được thuê, thuê mua, mua nhà ở.

Điều 55. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội

1. Là nhà chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ phù hợp với quy hoạch

hội주택 건설투자프로젝트를 수립하기 위하여 별도의 구역을 계획하여야 한다.

3. 이 조 제2항에 규정된 임대용 사회주택 건설투자프로젝트를 별도로 수립하여야 하는 구역에 해당하지 아니한 사회주택 건설프로젝트의 경우, 사업주는 프로젝트 내 임대를 위하여 사회주택 면적의 최소 20%를 확보하여야 하며, 사업주는 이 법 제58조제1항 규정에 따라 임대용 사회주택 면적의 20%에 대하여 임대용 주택 건설에 관한 우대체제를 수혜받고 사회주택 매각에 관한 규정에 따라 임대기간이 5년 경과한 후 임차인에게 해당 주택을 매각할 수 있다.

4. 사회주택 건설투자프로젝트는 주무관청에 의하여 품질, 면적 기준, 임대료, 매입임대료, 판매가 및 주택 임차·매입임차·매입 가능대상의 승인에 대한 관리, 통제를 받아야 한다.

제55조 사회주택의 종류 및 면적 기준

1. 주무관청이 승인한 건설 세부 기본계획에 부합하는 공동주택

chi tiết xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Trường hợp là nhà ở riêng lẻ thì phải được thiết kế, xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội.

3. Trường hợp là nhà chung cư thì căn hộ phải được thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội.

Điều 56. Đất để xây dựng nhà ở xã hội

1. Khi phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn, quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, khu nghiên cứu đào tạo, Ủy ban nhân dân có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch có trách nhiệm xác định rõ diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội.

2. Diện tích đất và các thông tin về khu vực, địa điểm dành để phát triển nhà ở xã hội phải được công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.

또는 개별주택이어야 한다.

2. 개별주택의 경우, 사회주택의 면적 기준, 건설 기준·규준에 따라 설계되고 건설되어야 한다.

3. 공동주택의 경우, 세대는 폐쇄형으로 설계되고 건설되어야 하며 사회주택의 면적 기준, 건설 기준·규준을 보장하여야 한다.

제56조 사회주택의 건설을 위한 토지

1. 기본계획을 승인할 권한을 가진 인민위원회는 도시 기본계획, 농촌건설 기본계획, 산업단지·연구훈련구역 건설 기본계획을 승인할 때 사회주택의 건설을 위한 토지면적을 명확하게 확정할 책임이 있다.

2. 사회주택의 개발을 위한 토지면적 및 구역·장소에 관한 정보는 성급 인민위원회 및 성급 주택관리기관의 전자포털에 공시하여야 한다.

3. Đất để phát triển nhà ở xã hội bao gồm:

- a) Đất được Nhà nước giao để xây dựng nhà ở cho thuê, cho thuê mua, bán;
- b) Đất được Nhà nước cho thuê để xây dựng nhà ở cho thuê;
- c) Diện tích đất ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư phải dành để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 16 của Luật này;
- d) Đất ở hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân dùng để xây dựng nhà ở xã hội.

Điều 57. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội

- 1. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này thì Bộ Xây dựng nếu là nguồn vốn đầu tư của trung ương hoặc cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nếu là nguồn vốn đầu tư của địa phương báo cáo người có thẩm quyền quyết định đầu tư quyết định lựa chọn chủ đầu tư.
- 2. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư không phải bằng nguồn vốn

3. 사회주택의 개발을 위한 토지는 다음과 같다.

- a) 임대·매입임대·매각용 주택의 건설을 목적으로 국가로부터 할당받는 토지
- b) 임대용 주택의 건설을 목적으로 국가에서 임대한 토지
- c) 이 법 제16조제2항 규정에 따라 상업적 주택 건설투자프로젝트 내 사업주가 사회주택의 건설을 위하여 확보하여야 하는 토지면적
- d) 단체, 가구, 개인의 사회주택의 건설을 위한 합법적인 택지

제57조 사회주택 건설프로젝트 사업주

- 1. 이 법 제53조제1항에 규정된 자본출처 또는 형식으로 투자된 사회주택과 관련하여 중앙투자처의 경우 건설부, 지방투자처의 경우 성급 주택관리기관은 권한이 있는 자에게 사업주의 선정을 결정하도록 보고한다.
- 2. 이 법 제53조제1항에 규정된 자본출처 또는 형식으로 투자되

hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện lựa chọn chủ đầu tư theo quy định như sau:

- a) Trường hợp Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất để xây dựng nhà ở xã hội thì thực hiện lựa chọn chủ đầu tư thông qua hình thức đấu thầu nếu có từ hai nhà đầu tư trở lên đăng ký làm chủ đầu tư hoặc chỉ định chủ đầu tư nếu chỉ có một nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư;
- b) Trường hợp phải dành quỹ đất trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 16 của Luật này thì giao chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có trách nhiệm trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, trừ trường hợp Nhà nước sử dụng diện tích đất này để giao cho tổ chức khác thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội;
- c) Trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã có quyền sử dụng đất hợp pháp, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở, có đủ điều kiện làm chủ đầu tư và có

không phải là xã hội chủ nghĩa, cấp quản lý nhà ở là các cấp chính quyền địa phương thì không được ưu tiên lựa chọn chủ đầu tư xã hội chủ nghĩa.

지 아니하는 사회주택의 경우, 성급 주택관리기관은 다음의 규정에 따라 성급 인민위원회에 사업주를 선정하도록 보고한다.

- a) 국가가 사회주택의 건설을 위하여 토지를 할당하거나 임대하는 경우, 2명 이상의 투자자가 사업주가 되고자 신청하는 경우 입찰의 형식으로 사업주를 선정하며, 오직 투자자 1명만이 사업주가 되고자 신청하는 경우 사업주를 지정한다.
- b) 이 법 제16조제2항 규정에 따라 사회주택의 건설을 위하여 상업적 주택 건설투자프로젝트의 토지기금을 확보하여야 하는 경우, 상업적 주택 건설투자프로젝트 사업주가 사회주택의 건설에 직접 투자하며, 이는 국가가 해당 토지면적을 사용하여 그 밖의 단체에 사회주택을 건설하도록 맡기는 경우를 제외한다.
- c) 기업, 협동조합이 합법적인 토지사용권을 가지고 있고 주택 건설기본계획에 부합하고 사업주로서의 온전한 조건을 충족하고 사회주택을 건설할

<p>nhu cầu xây dựng nhà ở xã hội thì doanh nghiệp, hợp tác xã đó được giao làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội;</p> <p>d) Trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để bố trí cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp ở thì doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản được Nhà nước giao làm chủ đầu tư dự án.</p> <p>3. Đối với hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên diện tích đất ở hợp pháp của mình thì hộ gia đình, cá nhân đó thực hiện việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.</p> <p>4. Chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này có trách nhiệm xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Luật này.</p>	<p>수요가 있는 경우, 해당 기업, 협동조합이 사회주택 건설투자 프로젝트의 사업주로 지정된다.</p> <p>d) 산업단지 내 근로하는 근로자를 위한 사회주택을 건설하는 경우, 산업단지 기반시설 사업기업 또는 산업단지 내의 생산기업 또는 부동산사업 기능을 가진 기업이 국가에 의하여 프로젝트의 사업주로 지정된다.</p> <p>3. 자신의 합법적인 택지면적상 사회주택의 건설에 투자할 수요가 있는 가구, 개인은 사회주택의 건설에 투자한다.</p> <p>4. 이 조 제1항, 제2항 및 제3항에 규정된 사회주택의 건설 사업주는 이 법 규정에 따라 사회주택을 건설할 책임이 있다.</p>
<p>Điều 58. Ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội</p> <p>1. Doanh nghiệp, hợp tác xã tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại</p>	<p>제58조 사회주택 건설투자프로젝트 사업주를 위한 우대사항</p> <p>1. 이 법 제53조제1항에 규정된 자본출처 또는 형식 이외에 임대·매입임대·매각을 위한 사회주택의 건설투자에 참여하는 기업,</p>

khoản 1 Điều 53 của Luật này để cho thuê, cho thuê mua, bán thì được hưởng các ưu đãi sau đây:

a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội;

b) Được miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp nhiều hơn so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán;

c) Được vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được vay vốn với lãi suất thấp hơn và thời gian vay dài hơn so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán;

d) Được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

hợp đồng 조합은 다음의 우대를 수혜 받는다.

a) 사회주택의 건설에 투자하기 위하여 국가에서 할당하거나 임대하는 토지면적에 대한 토지사용료를 감면받는다.

b) 세금에 관한 법률 규정에 따라 부가가치세, 법인소득세의 면제·감면을 받으며, 임대용 사회주택을 건설하는 경우는 매입임대·매각용 사회주택을 건설하는 경우에 비하여 더 많은 부가가치세, 법인소득세를 감면받는다.

c) 사회정책은행, 베트남 내 활동하고 있는 금융기관으로부터 우대대출을 받으며, 임대용 사회주택을 건설하는 경우는 매입임대·매각용 사회주택을 건설하는 경우에 비하여 더 낮은 이자와 긴 대출기간으로 자본금을 대출받는다.

d) 성급 인민위원회로부터 사회주택 건설프로젝트 범위 내에서 기술기반시스템의 건설투자비용의 일부 또는 전부를 지

<p>trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được hỗ trợ toàn bộ kinh phí này;</p> <p>đ) Các ưu đãi khác theo quy định của pháp luật.</p> <p>2. Hộ gia đình, cá nhân bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua hoặc để bán được hưởng các ưu đãi quy định tại khoản 1 Điều này khi đáp ứng được các yêu cầu sau đây:</p> <p>a) Xây dựng nhà ở theo quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và bảo đảm kết nối hạ tầng của khu vực có nhà ở;</p> <p>b) Nhà ở phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội;</p> <p>c) Có giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở theo khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở ban hành.</p> <p>Điều 59. Ưu đãi đối với tổ chức tự lo chỗ ở cho người lao động</p> <p>1. Trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất công nghiệp, dịch vụ tự mua nhà ở</p>	<p>원받으며, 임대용 사회주택을 건설하는 경우 해당 비용의 전액을 지원받는다.</p> <p>đ) 법률 규정에 따른 그 밖의 우대를 받는다.</p> <p>2. 임대·매입임대·매각용 사회주택의 건설에 투자금을 투입하는 가구, 개인은 다음의 요구사항을 충족할 때 이 조 제1항에 규정된 우대를 받을 수 있다.</p> <p>a) 주무관청이 승인한 건설기본계획에 따라 주택을 건설하며, 주택이 위치하는 구역의 기반시설과의 연결을 보장하여야 한다.</p> <p>b) 주택이 사회주택 건설기준·규준 및 면적 기준에 부합하여야 한다.</p> <p>c) 주택을 관할하는 성급 인민위원회가 공포한 가격표에 따라 판매가, 임대료 및 매입임대료를 설정하여야 한다.</p> <p>제59조 근로자의 숙소를 자체 제공하는 단체를 위한 우대사항</p> <p>1. 산업·용역 생산기업·협동조합이 자체적으로 자사의 근로자에게 숙소를 제공하기 위하여 주택</p>
---	---

hoặc thuê nhà ở để bố trí cho người lao động của doanh nghiệp mình ở mà không thu tiền thuê nhà hoặc có thu tiền thuê nhà với giá thuê không vượt quá giá thuê nhà ở xã hội do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành thì chi phí mua nhà ở hoặc thuê nhà ở được tính là chi phí hợp lý trong giá thành sản xuất khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

2. Trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất công nghiệp, dịch vụ tự đầu tư xây dựng nhà ở để bố trí cho người lao động của doanh nghiệp mình ở mà không thu tiền thuê nhà hoặc có thu tiền thuê nhà với giá thuê không vượt quá giá thuê nhà ở xã hội do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành thì ngoài các ưu đãi quy định tại khoản 1 Điều 58 của Luật này, doanh nghiệp này còn được tính chi phí xây dựng nhà ở vào giá thành sản xuất khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Điều 60. Xác định giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư

Việc xác định giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội do Nhà nước

el 매입하거나 임대료 없이 임대하거나 임대료를 받으나 성급 인민위원회가 공포한 사회주택 임대료를 초과하지 아니한 금액으로 임대하는 경우, 법인소득세를 계산할 때 주택의 매입 또는 임차 비용은 생산비에서 합리적인 비용으로 계산된다.

2. 산업·용역 생산기업·협동조합이 자체적으로 자사의 근로자에게 숙소를 제공하기 위하여 주택의 건설에 투자하나 임대료를 받지 아니하거나 임대료를 받으나 성급 인민위원회가 공포한 사회주택 임대료를 초과하지 아니한 금액으로 임대하는 경우, 해당 기업은 이 법 제58조제1항에 규정된 우대사항 이외에 법인소득세를 계산할 때 주택건설비를 생산비에 포함시킬 수 있다.

제60조 국가에 의하여 투자된 사회주택의 임대료, 매입임대료의 책정

국가가 이 법 제53조제1항에 규정된 자본출처 또는 형식으로 투

đầu tư bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này được thực hiện như sau:

1. Trường hợp cho thuê nhà ở thì giá thuê được tính đủ chi phí bảo trì nhà ở; chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 20 năm, kể từ ngày ký hợp đồng thuê; đối với nhà ở cho học sinh, sinh viên thuê thì chỉ tính đủ các chi phí quản lý vận hành và chi phí bảo trì, không tính chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở;
2. Trường hợp cho thuê mua nhà ở thì giá thuê mua được tính đủ chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày ký hợp đồng thuê mua;
3. Không tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội;
4. Cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 81 của Luật này quy định giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội.

Điều 61. Xác định giá thuê, giá thuê mua, giá bán nhà ở xã hội không phải do Nhà nước đầu tư xây dựng

자된 사회주택의 임대료, 매입임대료의 책정은 다음과 같이 이행한다.

1. 주택을 임대하는 경우, 임대료에는 주택유지관리비, 임대차계약 체결일로부터 최소 20년 동안의 주택건설투자금 회수비용을 온전히 포함시키며, 학생·대학생에게 임대하는 주택의 경우 오직 운영관리비 및 유지관리비만 계산하고 주택건설투자금 회수비용을 포함시키지 아니한다.
2. 주택 매입임대의 경우, 매입임대료는 매입임대계약 체결일로부터 최소 5년 동안의 주택건설투자금 회수비용을 온전히 계산한다.
3. 사회주택의 건설을 위한 토지에 대한 토지사용료 또는 토지임대료를 계산하지 아니한다.
4. 이 법 제81조제2항에 규정된 주무관청은 사회주택의 임대료, 매입임대료를 규정한다.

제61조 국가에 의한 건설투자 제외대상 사회주택의 임대료, 매입임대료 및 판매가의 책정

1. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này thì giá thuê, giá thuê mua, giá bán nhà ở được xác định như sau:

a) Giá thuê nhà ở xã hội do chủ đầu tư xác định trên cơ sở tính đủ chi phí bảo trì nhà ở; chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có), lợi nhuận định mức theo quy định của Chính phủ và không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại khoản 1 Điều 58 của Luật này;

b) Giá thuê mua nhà ở xã hội được xác định theo quy định tại điểm a khoản này, trừ kinh phí bảo trì nhà ở do người thuê mua nộp theo quy định tại khoản 1 Điều 108 của Luật này;

c) Giá bán nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có), lợi nhuận định mức theo quy định của Chính phủ và không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại khoản 1 Điều 58 của

1. 이 법 제53조제1항에 규정된 자본출처 또는 형식으로 건설투자되지 아니한 사회주택의 경우, 주택 임대료, 매입임대료, 판매가는 다음과 같이 책정된다.

a) 사회주택 임대료는 주택유지관리비, 주택건설투자금 회수비용, 대출이자(있을 시), 정부가 정한 수준의 이윤을 온전히 계산하는 것에 기초하여 사업주에 의하여 책정되고 이 법 제58조제1항에 규정된 국가의 우대사항을 포함시키지 아니한다.

b) 사회주택 매입임대료는 이항 제a호 규정에 따라 책정되며, 이는 이 법 제108조제1항에 규정된 임차인이 납부하는 주택유지관리비를 제외한다.

c) 사회주택 판매가는 주택건설투자금 회수비용, 대출이자(있을 시), 정부가 정한 수준의 이윤을 온전히 계산하는 것에 기초하여 프로젝트 사업주에 의하여 책정되고 이 법 제58조제1항에 규정된 국가의 우대사항을 포함시키지 아니한다.

<p>Luật này;</p> <p>d) Chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm xây dựng và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở xã hội tổ chức thẩm định giá thuê, giá thuê mua, giá bán trước khi công bố.</p> <p>2. Đối với nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng thì chủ đầu tư tự xác định giá thuê, giá thuê mua, giá bán bảo đảm tuân thủ quy định tại điểm c khoản 2 Điều 58 của Luật này.</p> <p>Điều 62. Nguyên tắc cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội</p> <p>1. Việc cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội phải đúng quy định của Luật này; trong cùng một thời gian, mỗi đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật này chỉ được thuê hoặc thuê mua hoặc mua một nhà ở xã hội; đối với học sinh tại các trường dân tộc nội trú công lập thì không phải trả tiền thuê nhà ở và các dịch vụ trong quá trình sử dụng.</p> <p>2. Thời hạn của hợp đồng thuê nhà ở xã hội tối thiểu là 05 năm; thời hạn thanh toán tiền thuê mua nhà ở xã hội tối thiểu là 05</p>	<p>d) 사회주택건설 사업주는 사회주택의 임대료, 매입임대료, 판매가를 설정하고 이를 공포하기 전에 관할 성급 인민위원회가 감정평가하도록 보고한다.</p> <p>2. 가구, 개인이 건설에 투자하는 사회주택의 경우, 사업주는 임대료, 매입임대료, 판매가를 자체 책정하고 이 법 제58조제2항제c호 규정을 준수하도록 보장한다.</p> <p>제62조 사회주택의 임대, 매입임대, 매각의 원칙</p> <p>1. 사회주택의 임대, 매입임대 및 매각은 이 법 규정에 맞게 이행하여야 하며, 이 법 제50조제1항에 규정된 각 대상은 동일한 기간 동안 오직 하나의 사회주택의 임차 또는 매입임차 또는 매입이 가능하며, 국립소수민족 기숙형 학교 학생의 경우 주택 사용 기간 동안 임차료 및 용역비를 납부할 필요가 없다.</p> <p>2. 사회주택 임대차계약 기간은 최소 5년이며, 사회주택의 매입임차료 납부기한은 매입임대계약 체결일로부터 최소 5년이다.</p>
--	--

năm, kể từ ngày ký hợp đồng thuê mua nhà ở.

3. Bên thuê, thuê mua nhà ở xã hội không được bán, cho thuê lại, cho mượn nhà ở trong thời gian thuê, thuê mua; nếu bên thuê, thuê mua không còn nhu cầu thuê, thuê mua nhà ở thì chấm dứt hợp đồng và phải trả lại nhà ở này.

4. Bên thuê mua, bên mua nhà ở xã hội không được bán lại nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ thời điểm thanh toán hết tiền thuê mua, tiền mua nhà ở; trường hợp trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày bên mua, bên thuê mua đã thanh toán hết tiền mua, thuê mua nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở này thì chỉ được bán lại cho đơn vị quản lý nhà ở xã hội đó hoặc bán cho đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội nếu đơn vị này không mua với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân.

5. Bên mua, bên thuê mua nhà ở xã hội được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường cho các đối tượng có nhu cầu sau thời

3. 사회주택 임차인, 매입임차 당사자는 임차·매입임차 기간 동안 주택의 매각·전대·대여를 하여서는 아니 되며, 임차인, 매입임차 당사자는 주택의 임차·매입임차에 대한 수요가 없어지는 경우 계약을 종료하고 해당 주택을 반환하여야 한다.

4. 사회주택 매수인, 매입임차 당사자는 매입대금, 매입임차료를 완납한 시점으로부터 최소 5년 동안 주택을 재매각하여서는 아니 되며, 사회주택 매수인, 매입임차 당사자는 매입대금, 매입임차료를 완납한 시점으로부터 5년 이내에 해당 주택을 매각할 수요가 있는 경우 오직 해당 사회주택의 관리기관에 재매각할 수 있으며, 해당 기관이 동일한 매각 시점·장소에서 동일한 종류의 사회주택의 판매가만큼의 최대 가격으로 매입하지 아니한 때 사회주택 매입가능 대상에게 매각하고 개인소득세는 납부하지 아니한다.

5. 사회주택 매수인, 매입임차 당사자는 매입대금, 매입임차료를 완납하고 증명서를 발급받은 시점으로부터 5년이 경과한 후

hạn 05 năm, kể từ khi đã thanh toán hết tiền mua, tiền thuê mua nhà ở và đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ và nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật thuế; trường hợp bán cho đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội quy định tại Luật này thì chỉ được bán với giá tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân.

Đối với hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư mà thuê mua, mua nhà ở xã hội thì được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường cho các đối tượng có nhu cầu sau khi đã thanh toán hết tiền mua, tiền thuê mua nhà ở và được cấp Giấy chứng nhận nhưng phải nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước theo quy định của Chính phủ và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật thuế.

6. Mọi trường hợp cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội không đúng quy định của Luật này thì hợp đồng cho thuê, thuê mua, mua bán nhà ở không có

시장메커니즘에 따라 수요가 있는 대상에게 재매각할 수 있으나 정부 규정에 따른 토지사용료 및 세금에 관한 법률 규정에 따른 소득세를 납부하여야 하며, 이 법 규정에 따라 사회주택 매입가능 대상에게 매각하는 경우 동일한 매각 시점·장소에서 동일한 종류의 사회주택의 판매가만큼의 최대 가격으로 사회주택 매입가능 대상에게 매각하고 개인소득세는 납부하지 아니한다.

재정착 대상에 해당하나 사회주택을 매입임대·매입한 가구, 개인의 경우, 매입임차료·매입대금을 완납하고 증명서를 발급받은 후 시장메커니즘에 따라 수요가 있는 대상에게 재매각할 수 있으나, 단 정부 규정에 따른 토지사용료 및 세금에 관한 법률 규정에 따른 소득세를 납부하여야 한다.

6. 이 법 규정과 상이하게 사회주택을 임대, 매입임대 또는 매각하는 모든 경우, 주택 임대·매입임대·매매 계약은 법적 효력이 없고 임차인, 매입임차 당사자,

giá trị pháp lý và bên thuê, thuê mua, mua phải bàn giao lại nhà ở cho đơn vị quản lý nhà ở xã hội; trường hợp không bàn giao lại nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở tổ chức cưỡng chế để thu hồi lại nhà ở đó.

Việc xử lý tiền thuê, tiền mua nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự; việc xử lý tiền thuê mua nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định tại Điều 135 của Luật này.

Điều 63. Bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội

1. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội được lựa chọn hình thức bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai hoặc bán nhà ở có sẵn.

2. Việc bán, cho thuê mua nhà ở xã hội hình thành trong tương lai phải tuân thủ các điều kiện sau đây:

- a) Đã có hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở, có thiết kế kỹ thuật nhà ở được phê duyệt và có Giấy phép xây dựng nếu thuộc diện phải có Giấy phép xây dựng;
- b) Đã hoàn thành việc xây dựng xong phần móng của nhà

매수인은 사회주택 관리기관에 주택을 반환하여야 하며, 반환하지 아니하는 경우 주택을 관할하는 성급 인민위원회는 해당 주택을 강제로 회수하도록 한다.

주택 임대료, 매입대금의 처리는 민사에 관한 법률 규정에 따라 이행하며, 사회주택 임대료의 처리는 이 법 제153조 규정에 따라 이행한다.

제63조 사회주택의 매각, 임대, 매입임대

1. 사회주택 투자건설프로젝트 사업주는 향후형성예정주택의 매각·매입임대 또는 입주가능주택의 매각의 형식을 선택할 수 있다.

2. 향후형성예정주택의 매각·매입임대는 다음의 조건을 준수하여야 한다.

- a) 주택건설 투자프로젝트 관련 서류, 승인된 주택기술설계를 이미 가지고 있으며, 건설허가 요구대상에 해당한 때에는 건설허가가 있어야 한다.
- b) 건설에 관한 법률 규정에 따라 주택의 기초공사를 이미

ở theo quy định của pháp luật về xây dựng và hoàn thành việc đầu tư xây dựng hệ thống đường giao thông, cấp, thoát nước, điện sinh hoạt, điện chiếu sáng công cộng của khu vực nhà ở được bán, cho thuê mua theo quy hoạch chi tiết xây dựng, hồ sơ thiết kế và tiến độ của dự án đã được phê duyệt; đã giải chấp đối với trường hợp chủ đầu tư có thể chấp nhà ở này, trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý;

c) Đã có văn bản thông báo của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, trừ nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư bằng nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này.

3. Việc cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội có sẵn phải tuân thủ các điều kiện sau đây:

a) Khu vực nhà ở để cho thuê, cho thuê mua, để bán đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các công trình xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng, hồ sơ thiết kế và tiến độ của dự án đã được phê duyệt; nếu chủ

완료하였고 승인된 프로젝트의 건설 세부기본계획, 설계서류 및 실행일정에 따라 매각·매입 임대 가능주택의 구역 내 교통도로, 상하수도, 가정용 전기, 공공조명시스템 구축의 투자를 완료하여야 하며, 사업주가 해당 주택을 담보로 제공한 때 매수인, 매입임차 당사자 및 담보물을 제공받은 기관이 동의하는 경우를 제외하고 담보를 해지하여야 한다.

c) 국가가 이 법 제53조제1항에 규정된 자본출처로 투자한 사회주택을 제외하고, 주택의 매각 조건 충족에 관한 성급 주택관리기관의 통보서를 수령하였어야 한다.

3. 입주가능주택의 임대·매입 임대·매각은 다음의 조건을 준수하여야 한다.

a) 임대·매입임대·매각을 위한 주택 구역에서 기반시설시스템 및 승인된 프로젝트의 건설 세부기본계획, 설계서류 및 실행일정에 따른 사회적 건축물의 건설투자가 완료되었으며, 사업주가 주택을 담보로 제공한 때 매수인, 매입임차 당사자 및 담

<p> đầu tư có thể chấp nhà ở thì phải giải chấp trước khi bán, cho thuê mua nhà ở này, trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý; </p> <p> b) Đã có văn bản thông báo của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê, cho thuê mua, trừ nhà ở xã hội do nhà nước đầu tư bằng nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này; </p> <p> c) Nhà ở có đủ điều kiện quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 118 của Luật này. </p> <p> 4. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội không được ký hợp đồng thuê nhà ở xã hội hình thành trong tương lai; trường hợp nhà ở có đủ điều kiện quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều này thì chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng đặt cọc và thu tiền đặt cọc thuê nhà ở tối đa bằng 12 tháng tiền thuê nhà tạm tính; việc ký hợp đồng đặt cọc thuê nhà ở phải bảo đảm đúng đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở xã hội quy định tại Luật này. Sau khi nhà ở có đủ điều </p>	<p> 보물을 제공받은 기관이 동의하는 경우를 제외하고 해당 주택을 매각·매입입대하기 전에 담보를 해지하였어야 한다. </p> <p> b) 국가가 이 법 제53조제1항에 규정된 자본출처로 투자한 사회주택을 제외하고, 주택의 매각·임대·매입입대 조건 충족에 관한 성급 주택관리기관의 통보서를 수령하였어야 한다. </p> <p> c) 주택이 이 법 제118조제1항제b호 및 제c호에 규정된 조건을 온전히 충족하여야 한다. </p> <p> 4. 사회주택 건설투자프로젝트 사업주는 향후형성예정 사회주택 임대차계약을 체결하여서는 아니 되며, 주택이 이 조 제2항제a호와 제b호에 규정된 조건을 온전히 충족하는 경우에 사업주는 보증계약만을 체결할 수 있고 임시로 계산된 임대료의 최대 12개월분만큼의 주택임대보증금을 징수할 수 있으며, 주택임대보증계약의 체결은 이 법 규정에 따른 사회주택 임대가능 대상 및 조건에 맞게 보장되어야 한다. 주택이 이 조 제3항에 규정된 조건을 온전히 충족한 후, 사업주는 </p>
---	--

kiện theo quy định tại khoản 3 Điều này thì chủ đầu tư được ký hợp đồng thuê nhà ở với người đã ký hợp đồng đặt cọc.

5. Việc ứng tiền trước của người mua nhà ở xã hội quy định tại Điều này được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở, phù hợp với tỷ lệ hoàn thành xây dựng công trình nhà ở và tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt nhưng tổng số tiền ứng trước của người mua không được vượt quá 70% giá trị của nhà ở mua bán đến trước khi bàn giao nhà ở cho người mua và không được vượt quá 95% giá trị của nhà ở mua bán đến trước khi người mua nhà được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó.

6. Chính phủ quy định chi tiết giấy tờ chứng minh đối tượng, điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, việc đầu tư xây dựng, mua nhà ở thương mại để làm nhà ở xã hội, loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội, việc giảm thuế và ưu đãi vốn tín dụng đối với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, việc cho thuê, cho thuê mua, bán và quản lý, sử dụng nhà ở xã hội.

보증계약을 체결한 자와 주택임대차계약을 체결할 수 있다.

5. 이 조에 규정된 사회주택 매수인의 대금 선지급은 주택매매계약의 합의사항에 따라 이행하고 승인된 프로젝트의 실행일정 및 주택건축물의 시공 완료율에 부합하여야 하나, 단 매수인의 총선급금은 매수인에게 주택을 인수인계하기 전까지 매매대상 주택의 가치의 70%를 초과하여서는 아니 되며, 매수인이 해당 주택에 대한 증명서를 발급받기 전까지 매매대상 주택의 가치의 95%를 초과하여서는 아니 된다.

6. 정부는 사회주택 지원정책을 수혜받는 대상, 조건, 사회주택의 용도로 쓰는 상업적 주택의 건설 및 매입, 사회주택의 종류 및 면적 기준, 임대용 사회주택 건설 시의 세금 감면 및 우대금 융자본, 사회주택의 임대·매입 임대·매각 및 관리·사용에 관한 입증서류를 상세히 규정한다.

Điều 64. Quản lý, sử dụng nhà ở xã hội

1. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này thì cơ quan quản lý nhà ở xã hội quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở; trường hợp có từ hai đơn vị trở lên đăng ký tham gia thì việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở được thực hiện theo nguyên tắc đấu thầu.

2. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này thì việc quản lý vận hành nhà ở được quy định như sau:

a) Nhà ở xã hội để cho thuê thì chủ đầu tư tự tổ chức quản lý vận hành nhà ở hoặc thuê, ủy thác cho đơn vị có năng lực quản lý vận hành theo quy định của Luật này thực hiện quản lý vận hành nhà ở đó;

b) Nhà ở xã hội để cho thuê mua thì trong thời hạn cho thuê mua, chủ đầu tư thực hiện quản lý vận hành nhà ở theo quy định tại điểm a khoản này;

제64조 사회주택의 관리, 사용

1. 이 법 제53조제1항에 규정된 자본출처 또는 형식으로 투자된 사회주택의 경우, 사회주택 관리기관은 주택운영관리단체의 선정을 결정하며, 참여하려는 단체가 2개 이상 있는 경우 주택운영관리단체의 선정은 입찰의 원칙에 따라 이행한다.

2. 이 법 제53조제1항에 규정된 자본출처 또는 형식 이외에 건설된 사회주택의 경우, 주택의 운영관리는 다음과 같이 규정된다.

a) 임대용 사회주택의 경우, 사업주는 주택의 운영관리를 자체 실시하거나 이 법 규정에 따라 운영관리 능력을 가진 단체가 해당 주택의 운영관리를 실시하도록 위탁한다.

b) 매입임대용 사회주택의 경우, 사업주는 매입임대 기간 동안 이 항 제a호 규정에 따라 주택의 운영관리를 실시하며, 매입임차 당사자가 사업주에게

<p>sau khi người thuê mua đã thanh toán đủ tiền thuê mua cho chủ đầu tư thì việc quản lý vận hành được thực hiện theo quy định tại điểm c khoản này;</p> <p>c) Nhà ở xã hội để bán thì người mua nhà ở tự thực hiện việc quản lý vận hành nếu là nhà ở riêng lẻ; trường hợp là nhà chung cư thì phải tuân thủ các quy định về quản lý vận hành nhà chung cư quy định tại Luật này.</p> <p>3. Các hoạt động quản lý vận hành nhà ở xã hội được hưởng cơ chế ưu đãi như đối với dịch vụ công ích.</p> <p>4. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội được quyền kinh doanh các dịch vụ khác trong khu nhà ở xã hội mà không bị luật cấm để giảm giá dịch vụ quản lý vận hành nhà ở.</p> <p>Mục 3 CHÍNH SÁCH NHÀ Ở XÃ HỘI CHO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TỰ XÂY DỰNG HOẶC CẢI TẠO, SỬA CHỮA ĐỂ Ở</p> <p>Điều 65. Chính sách hỗ trợ về nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa để ở</p> <p>1. Nhà nước hỗ trợ hộ gia đình, cá nhân quy định tại các khoản</p>	<p>매입임차 대금을 온전히 납부한 경우의 운영관리는 이 항 제c호 규정에 따라 이행한다.</p> <p>c) 매각용 사회주택과 관련하여 개별주택의 경우 매수인이 운영관리를 자체 실시하며, 공동주택의 경우 이 법에 명시된 공동주택의 운영관리에 관한 규정을 준수하여야 한다.</p> <p>3. 사회주택의 운영관리 활동 시 공익용역과 동일한 우대를 받는다.</p> <p>4. 사회주택 운영관리단체는 주택 운영관리비를 감액하기 위하여 사회주택 구역 안에서 법률이 금지하지 아니하는 그 밖의 용역을 수행할 권리를 가진다.</p> <p>제3절 주거를 목적으로 자체 건설 또는 리모델링·수리를 하는 가구, 개인을 위한 사회주택정책</p> <p>제65조 주거를 목적으로 자체 건설 또는 리모델링·수리를 하는 가구, 개인을 위한 주택지원정책</p> <p>1. 국가는 각 주택 관련 목표프로그램을 통하여 이 법 제49조</p>
---	--

1, 2 và 3 Điều 49 của Luật này tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở thông qua các chương trình mục tiêu về nhà ở.

2. Chính sách hỗ trợ về nhà ở đối với các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện như sau:

- a) Hỗ trợ một phần vốn từ ngân sách nhà nước;
- b) Hỗ trợ vay vốn tín dụng ưu đãi từ Ngân hàng chính sách xã hội;
- c) Hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng khu vực có nhà ở tại khu vực nông thôn;
- d) Hỗ trợ giao đất ở được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp chưa có đất ở;
- đ) Hỗ trợ tặng nhà ở đối với đối tượng mà với mức hỗ trợ quy định tại điểm a và điểm b khoản này vẫn không có khả năng tài chính để cải thiện nhà ở.

3. Nhà nước hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để hộ gia đình, cá nhân quy định tại

điểm a, b và c khoản 1 Điều này để xây dựng, cải tạo, sửa chữa nhà ở thông qua các chương trình mục tiêu về nhà ở.

2. 이 조 제1항에 규정된 대상을 위한 주택지원정책은 다음과 같이 이행한다.

- a) 국가예산의 일부 지원
- b) 사회정책은행의 우대대출 지원
- c) 농촌 지역의 주택 구역 내 기반시설 건설 지원
- d) 택지가 없는 경우, 토지에 관한 법률 규정에 따라 토지사용료 면제·감면이 가능한 택지 할당 지원
- đ) 이 조 제a호 및 제b호에 규정된 지원 수준에도 불구하고 여전히 주택을 개선할 재정적 능력이 없는 대상을 위하여 주택 증여 지원

3. 국가는 사회정책은행, 국가가 지정한 금융기관을 통하여 이 법 제49조제1항, 제4항, 제5항, 제6항 및 제7항에 규정된 가구, 개인이 주거를 목적으로 주택을 자

các khoản 1, 4, 5, 6 và 7 Điều 49 của Luật này tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở.

Điều 66. Hình thức thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa để ở

1. Hộ gia đình, cá nhân tự tổ chức xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.
2. Nhà nước tổ chức xây dựng hoặc cải tạo nhà ở cho các trường hợp là người khuyết tật, người neo đơn mà không có khả năng tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.

Chương V TÀI CHÍNH CHO PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

Điều 67. Các nguồn vốn phục vụ cho phát triển nhà ở

1. Vốn của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.
2. Vốn vay từ Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam.
3. Tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê nhà ở trả trước theo quy định của Luật này.
4. Vốn góp thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác

che 건설하거나 리모델링·수리할 수 있도록 우대대출을 지원한다.

제66조 주거를 목적으로 자체 건설 또는 리모델링·수리를 하는 가구, 개인을 위한 주택지원정책 시행의 형식

1. 가구, 개인은 주택을 자체 건설하거나 리모델링·수리한다.
2. 국가는 주택의 건설 또는 리모델링·수리할 능력이 없는 장애인, 독거노인을 위하여 주택을 건설하거나 리모델링·수리를 시행한다.

제5장 주택개발을 위한 재정

제67조 주택개발을 위한 자금출처

1. 단체, 가구, 개인의 자금
2. 베트남 내 활동 중인 사회정책은행, 신용기관, 금융기관으로부터의 차입금
3. 이 법 규정에 따른 주택의 선납 매입대금, 매입임차료, 임차료
4. 단체, 개인의 자본출자, 투자협력, 사업협력, 합작, 제휴의 형

kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, cá nhân.

5. Vốn Nhà nước cấp bao gồm vốn trung ương và vốn địa phương để hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách xã hội thông qua các chương trình mục tiêu về nhà ở và thông qua việc xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua.

6. Vốn huy động từ nước ngoài và các nguồn vốn hợp pháp khác.

Điều 68. Nguyên tắc huy động vốn cho phát triển nhà ở

1. Hình thức huy động vốn phải phù hợp đối với từng loại nhà ở theo quy định của Luật này. Các trường hợp huy động vốn không đúng hình thức và không đáp ứng đủ các điều kiện đối với từng loại nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở thì không có giá trị pháp lý.

2. Tổ chức, cá nhân huy động vốn phải có đủ điều kiện để huy động vốn theo quy định của pháp luật về nhà ở.

3. Bảo đảm công khai, minh bạch; bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân có vốn cho phát triển nhà ở.

식으로 출자하는 자본금

5. 주택 관련 목표프로그램 및 임대·매입임대용 사회주택의 건설을 통하여 사회정책 수혜자에게 주택을 지원하기 위한 중앙자금 및 지방자금을 포함하는 국가 자금

6. 해외에서 조달된 자금 및 그 밖의 합법적인 자금출처

제68조 주택개발을 위한 자금조달의 원칙

1. 자금조달의 형식은 이 법 규정에 따른 각 종류의 주택에 부합하여야 한다. 주택에 관한 법률 규정에 따른 각 종류의 주택에 대한 조건을 온전히 충족하지 못하고 형식과 상이하게 자금을 조달하는 경우에 대하여는 법적 효력이 없다.

2. 자금을 조달하는 단체·개인은 주택에 관한 법률 규정에 따라 자금을 조달하기 위한 조건을 온전히 충족하여야 한다.

3. 공개성, 명백성을 보장하며, 주택개발을 위한 자금을 보유한 단체·개인의 합법적인 권리와 이익을 보호한다.

4. Tổ chức, cá nhân phải sử dụng vốn đã huy động vào đúng mục đích phát triển nhà ở đó, không được sử dụng vốn đã huy động cho dự án khác hoặc mục đích khác.

5. Vốn phục vụ cho phát triển nhà ở và thực hiện chính sách nhà ở xã hội phải được quản lý theo quy định của Luật này, pháp luật có liên quan và theo thỏa thuận của các bên.

6. Chính phủ quy định chi tiết việc huy động vốn, nội dung, điều kiện, hình thức huy động vốn cho phát triển đối với từng loại nhà ở.

Điều 69. Vốn phục vụ cho phát triển nhà ở thương mại

1. Vốn thuộc sở hữu của chủ đầu tư.

2. Vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.

3. Tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê, nhà ở trả trước theo hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

4. Vốn vay từ tổ chức tín dụng,

4. 단체·개인은 해당 주택의 개발 목적에 맞게 조달된 자금을 사용하여야 하며, 그 밖의 프로젝트 또는 그 밖의 목적을 위하여 조달된 자금을 사용하여서는 아니 된다.

5. 주택개발 및 사회주택 정책의 시행에 사용되는 자금은 이 법, 관련 법률 규정 및 각 당사자 간의 합의에 따라 관리하여야 한다.

6. 정부는 종류별 주택의 개발을 위한 자금의 조달, 이에 관한 내용, 조건, 형식을 상세히 규정한다.

제69조 상업적 주택의 개발을 위한 자금

1. 사업주의 소유에 속하는 자본금

2. 단체, 가구, 개인의 자본출자, 투자협력, 사업협력, 합작, 제휴의 형식으로 조달하는 자본금

3. 향후형성예정주택 매매·임대·매입임대 계약에 따른 주택의 선납 매입대금, 매입임차료, 임차료

4. 베트남 내 활동 중인 신용기

tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam.

Điều 70. Vốn để thực hiện chính sách nhà ở xã hội

1. Vốn của chủ đầu tư hoặc vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.
2. Vốn của đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.
3. Vốn đầu tư của Nhà nước quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này.
4. Vốn do Nhà nước hỗ trợ trực tiếp cho đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội; vốn do Nhà nước cho vay ưu đãi thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định.
5. Vốn hỗ trợ từ các Quỹ và các nguồn hỗ trợ hợp pháp khác.

Điều 71. Vốn cho phát triển nhà ở công vụ

1. Vốn ngân sách nhà nước cấp bao gồm ngân sách trung ương và ngân sách địa phương.
2. Các nguồn vốn khác theo quy

định, 금융기관으로부터의 차입금

제70조 사회주택 정책의 시행을 위한 자금

1. 사업주의 자본금 또는 단체, 가구, 개인의 자본출자, 투자협력, 사업협력, 합작, 제휴의 형식으로 조달하는 자본금
2. 사회주택 지원정책 수혜대상의 자금
3. 이 법 제53조제1항에 규정된 국가의 투자금
4. 사회주택정책의 수혜대상을 위하여 국가에서 직접 지원하는 자금, 사회정책은행 또는 국가가 지정한 신용기관을 통한 국가로부터의 차입금
5. 기금 및 그 밖의 합법적인 지원출처로부터의 보조금

제71조 관사용 주택의 개발을 위한 자금

1. 중앙예산 및 지방예산을 포함하는 국가예산으로부터의 자금
2. 법률 규정에 따른 그 밖의 자

<p>định của pháp luật.</p> <p>Điều 72. Vốn cho phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vốn của chủ đầu tư hoặc vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân. 2. Vốn đầu tư của Nhà nước quy định tại khoản 3 Điều 36 của Luật này. 3. Vốn từ Quỹ phát triển đất. 4. Vốn từ tiền bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi thực hiện giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật. 5. Vốn huy động từ các nguồn hợp pháp khác. 	<p>금출처</p> <p>제72조 재정착을 위한 주택개발시의 자금</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 사업주의 자금 또는 단체, 가구, 개인의 자본출자, 투자협력, 사업협력, 합작, 제휴의 형식으로 조달하는 자본금 2. 이 법 제36조제3항에 규정된 국가의 투자금 3. 토지개발기금으로부터의 자금 4. 법률 규정에 따라 부지 정리시의 보상금, 재정착 지원금으로부터의 자금 5. 그 밖의 합법적인 출처에서 조달하는 자금
<p>Điều 73. Vốn cho phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vốn của hộ gia đình, cá nhân. 2. Vốn hợp tác giữa các hộ gia đình, cá nhân; vốn hỗ trợ của dòng họ, cộng đồng dân cư. 3. Vốn vay của tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam. 4. Vốn hỗ trợ của Nhà nước đối với các trường hợp được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã 	<p>제73조 가구·개인의 주택개발을 위한 자금</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 가구·개인의 자금 2. 가구·개인 간의 협력자금, 친족 가구·공동체의 지원금 3. 베트남 내 활동 중인 신용기관, 금융기관으로부터의 차입금 4. 이 법 제65조 규정에 따라 사회주택정책의 지원을 받는 경우에 대한 국가의 보조금

hội quy định tại Điều 65 của Luật này.

5. Vốn hỗ trợ từ các nguồn hợp pháp khác.

Điều 74. Vay vốn ưu đãi thông qua Ngân hàng chính sách xã hội để phát triển nhà ở xã hội

1. Nhà nước hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi với lãi suất thấp và thời hạn cho vay dài hạn thông qua việc cấp vốn từ ngân sách cho Ngân hàng chính sách xã hội để thực hiện các chương trình mục tiêu về nhà ở và xây dựng nhà ở xã hội.

2. Ngân hàng chính sách xã hội được thực hiện huy động tiền gửi tiết kiệm của hộ gia đình, cá nhân trong nước có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội để cho các đối tượng này vay với lãi suất ưu đãi và thời hạn vay dài hạn sau một thời gian gửi tiết kiệm nhất định.

3. Ngân hàng chính sách xã hội phải lập khoản mục riêng để quản lý và sử dụng nguồn vốn theo đúng mục đích quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

4. Bộ Xây dựng, Bộ Lao động · Thương binh và Xã hội có trách nhiệm tham gia quản lý nguồn

5. 그 밖의 합법적인 출처로부터의 보조금

제74조 사회정책은행을 통한 사회주택개발용 우대대출

1. 국가는 주택 관련 목표프로그램의 실행 및 사회주택의 건설을 위하여 국가예산에서 사회정책은행에 자금을 공급함으로써 저금리 및 장기대출로 우대대출을 지원한다.

2. 사회정책은행은 사회주택의 매입·매입임차에 대한 수요가 있는 가구·개인을 위하여 저축예금을 조달하여 일정 저축기간이 지난 후 해당 대상에게 우대금리와 장기대출로 제공한다.

3. 사회정책은행은 이 조 제1항과 제2항에 규정된 목적에 맞게 자금출처의 관리 및 사용을 위하여 별도의 계정과목을 신설하여야 한다.

4. 건설부, 노동보훈사회부는 이 조 제1항과 제2항에 규정된 자금출처의 관리 및 자금출처 사용

<p>vốn và quản lý việc sử dụng nguồn vốn quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.</p> <p>5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p>	<p>의 관리에 참여할 책임이 있다.</p> <p>5. 정부는 이 조를 상세히 규정한다.</p>
<p>Chương VI QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở</p> <p>Mục 1 QUY ĐỊNH CHUNG VỀ QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở</p> <p>Điều 75. Nội dung quản lý, sử dụng nhà ở</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Lập, lưu trữ và quản lý hồ sơ về nhà ở. 2. Bảo hiểm nhà ở. 3. Quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử. 4. Quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước. 5. Bảo hành, bảo trì, cải tạo, phá dỡ nhà ở. 	<p>제6장 주택의 관리, 사용</p> <p>제1절 주택의 관리, 사용에 관한 통칙</p> <p>제75조 주택의 관리, 사용에 관한 내용</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 주택 관련 서류의 작성, 보관 및 관리 2. 주택 보험 3. 예술·문화·역사적 가치가 있는 주택의 관리, 사용 4. 국유주택의 관리, 사용 5. 주택의 보증, 유지보수, 리모델링, 철거
<p>Điều 76. Lập hồ sơ về nhà ở</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Chủ sở hữu nhà ở hoặc người đang sử dụng nhà ở nếu chưa xác định được chủ sở hữu, tổ chức được giao quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có trách nhiệm lập và lưu trữ hồ sơ nhà ở theo quy định tại khoản 2 Điều này và Điều 77 của Luật này. 2. Hồ sơ nhà ở được quy định như sau: 	<p>제76조 주택 관련 서류의 작성</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 주택 소유자 또는 국유주택의 소유자, 관리업무를 맡은 단체가 확정되지 아니한 주택사용자는 이 조 제2항 및 이 법 제77조 규정에 따라 주택 관련 서류를 작성하고 보관할 책임이 있다. 2. 주택 관련 서류는 다음과 같이 규정된다.

a) Đối với nhà ở tại đô thị và nông thôn được tạo lập trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì phải có giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp nhà ở hoặc có bản kê khai thông tin về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở;

b) Đối với nhà ở tại đô thị được tạo lập kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì hồ sơ nhà ở bao gồm giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp nhà ở; giấy tờ xác định đơn vị tư vấn, đơn vị thi công, bản vẽ thiết kế, bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở, hồ sơ hoàn công theo quy định của pháp luật về xây dựng (nếu có);

c) Đối với nhà ở tại nông thôn được tạo lập kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì hồ sơ nhà ở bao gồm giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp nhà ở và bản vẽ thiết kế, bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở (nếu có);

d) Đối với trường hợp xây dựng nhà ở theo dự án thì hồ sơ nhà ở bao gồm hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở và hồ sơ hoàn công theo quy định của pháp luật.

a) 2006년 7월 1일 전에 도시 및 농촌 지역 내 건설된 주택의 경우, 주택의 합법적인 건설에 관한 입증서류 또는 주택에 관한 법률 규정에 따른 주택정보 신고서가 있어야 한다.

b) 2006년 7월 1일 이후에 도시 내 건설된 주택의 경우, 주택 관련 서류는 주택의 합법적인 건설에 관한 입증서류, 자문사·시공사 확인서, 건설에 관한 법률 규정에 따른 주택·택지 설계도면, 평면도, 준공서류(있을 시)를 포함한다.

c) 2006년 7월 1일 이후에 농촌 내 건설된 주택의 경우, 주택 관련 서류는 주택의 합법적인 설립에 관한 입증서류, 주택·택지 설계도면, 평면도(있을 시)를 포함한다.

d) 프로젝트에 따라 주택을 건설하는 경우, 주택 관련 서류는 법률 규정에 따른 주택건설 투자프로젝트의 서류 및 준공서류를 포함한다.



Điều 77. Lưu trữ và quản lý hồ sơ nhà ở

1. Tổ chức, cá nhân lưu trữ hồ sơ về nhà ở được quy định như sau:

- a) Chủ sở hữu nhà ở hoặc người đang sử dụng nhà ở nếu chưa xác định được chủ sở hữu, tổ chức được giao quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ nhà ở;
- b) Cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ nhà ở của hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài trên địa bàn;
- c) Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ nhà ở của tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài và dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn.

2. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận phải có trách nhiệm cung cấp thông tin về nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 76 của Luật này cho cơ quan quản lý nhà ở cùng cấp để thiết lập hồ sơ nhà ở.

제77조 주택 관련 서류의 보관 및 관리

1. 주택 관련 서류를 보관하는 단체, 개인은 다음과 같이 규정된다.

- a) 주택 소유자 또는 국유주택의 소유자, 관리업무를 맡은 단체가 확정되지 아니한 주택 사용자는 주택 관련 서류를 보관할 책임이 있다.
- b) 현급 주택관리기관은 지역내 국내 가구·개인 및 해외거주 베트남인의 주택 관련 서류를 보관할 책임이 있다.
- c) 성급 주택관리기관은 지역내 주택건설 투자프로젝트 및 국내 단체, 해외단체, 외국인의 주택 관련 서류를 보관할 책임이 있다.

2. 주무관청은 증명서 발급 절차를 이행할 때 동급 주택관리기관에 주택 관련 서류를 작성하도록 이 법 제76조제2항에 규정된 주택 정보를 제공할 책임이 있다.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm quy định việc phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở giữa cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận và cơ quan quản lý nhà ở tại địa phương để bảo đảm thống nhất về các thông tin nhà ở, đất ở ghi trong hồ sơ nhà ở.

Điều 78. Bảo hiểm nhà ở

1. Nhà nước khuyến khích các chủ sở hữu mua bảo hiểm nhà ở. Đối với nhà ở thuộc danh mục cơ sở có nguy hiểm về cháy, nổ theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy thì chủ sở hữu nhà ở này phải mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc.
2. Hình thức, mức đóng bảo hiểm và thời hạn bảo hiểm nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bảo hiểm và pháp luật về phòng cháy, chữa cháy.

Điều 79. Quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử

1. Nhà ở có giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử bao gồm cả nhà biệt thự cũ không phân biệt hình thức sở hữu được xác định như

성급 인민위원회는 주택 관련 서류에 기재된 주택·택지 정보의 일관성을 보장하기 위하여 지역의 주택관리기관 및 증명서발급주무관청 간의 주택정보 제공 시의 협조사항을 규정할 책임이 있다.

제78조 주택 보험

1. 국가는 소유자가 주택 보험에 가입하도록 장려한다. 화재예방·소방에 관한 법률 규정에 따라 화재·폭발 위험이 있는 시설 목록에 해당하는 주택의 경우, 해당 주택의 소유자는 화재·폭발 의무보험에 가입하여야 한다.
2. 주택보험의 가입형식, 보험료 수준, 기간은 보험사업 및 화재 예방·소방에 관한 법률 규정에 따라 이행한다.

제79조 예술·문화·역사적 가치가 있는 주택의 관리, 사용

1. 소유형태에 관계없이 오래된 빌라를 포함하는 예술·문화·역사적 가치가 있는 주택은 다음과 같이 확정된다.

sau:

a) Nhà ở được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xếp hạng là di tích lịch sử văn hóa cấp quốc gia hoặc cấp tỉnh;

b) Nhà ở không thuộc diện quy định tại điểm a khoản này nhưng thuộc danh mục được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt theo đề nghị của cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập hội đồng bao gồm đại diện các cơ quan về kiến trúc, xây dựng, văn hóa cấp tỉnh, hội nghề nghiệp và nhà khoa học có liên quan để xác định tiêu chí và danh mục công trình nhà ở có giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử trên địa bàn để phê duyệt.

3. Việc quản lý, sử dụng nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này phải thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về di sản văn hóa; trường hợp nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì còn phải thực hiện theo quy định tại Mục 2 Chương này.

4. Kinh phí để thực hiện quản lý, bảo tồn, bảo trì, cải tạo các nhà ở thuộc diện quy định tại điểm a khoản 1 Điều này và nhà ở thuộc

a) 주무관청에 의하여 국가 또는 성급 문화역사유적지로 분류된 주택

b) 이 항 제a호 규정에 해당하지 아니하나 이 조 제2항에 규정된 주무관청의 요구에 따라 성급 인민위원회가 승인한 목록에 해당하는 주택

2. 성급 인민위원회는 건축·건설·문화 관련 성급기관, 전문협회의 대표자 및 관련 과학자를 포함하는 심의회를 구성하여 지역내 예술·문화·역사적 가치가 있는 주택을 승인하기 위한 기준 및 목록을 확정하도록 한다.

3. 이 조 제1항에 규정된 주택의 관리 및 사용은 이 법과 문화유산에 관한 법률 규정에 따라 이행하며, 국유주택의 경우 이 장 제2절 규정도 준수하여야 한다.

4. 이 조 제1항제a호에 규정된 주택 및 국유주택의 관리, 보존, 유지보수, 리모델링을 위한 비용은 국가예산에서 공급된다.

sở hữu nhà nước do ngân sách nhà nước cấp.

Đối với nhà ở thuộc diện quy định tại điểm b khoản 1 Điều này, trừ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì tùy vào điều kiện cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ kinh phí để chủ sở hữu thực hiện quản lý, bảo tồn, bảo trì, cải tạo nhà ở này.

Mục 2 QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Điều 80. Các loại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Nhà ở công vụ do Nhà nước đầu tư xây dựng hoặc mua bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước hoặc được xác lập thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật.
2. Nhà ở để phục vụ tái định cư do Nhà nước đầu tư bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 3 Điều 36 của Luật này.
3. Nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này.
4. Nhà ở cũ được đầu tư xây dựng bằng vốn ngân sách nhà

이 조 제1항제b호에 규정된 주택의 경우, 성급 인민위원회는 국유주택을 제외하고 지역의 구체적인 조건에 따라 소유자가 해당 주택의 관리, 보존, 유지보수, 리모델링을 실시하도록 비용의 일부 또는 전부를 지원하기로 결정한다.

제2절 국유주택의 관리, 사용

제80조 국유주택의 종류

1. 국가에 의하여 건설투자되거나 국가예산으로 매수되거나 법률 규정에 따라 국가소유로 확립된 관사용 주택
2. 국가가 이 법 제36조제3항에 규정된 자본출처 또는 형식으로 투자한 재정착을 위한 주택
3. 국가가 이 법 제53조제1항에 규정된 자본출처 또는 형식으로 투자한 사회주택
4. 국가예산 또는 국가예산의 출처로 건설투자되거나, 국가소유

nước hoặc có nguồn gốc từ vốn ngân sách nhà nước hoặc được xác lập thuộc sở hữu nhà nước và đang cho hộ gia đình, cá nhân thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 81. Quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải được sử dụng đúng mục đích, có hiệu quả, tránh thất thoát, lãng phí; việc bán, cho thuê, cho thuê mua, thu hồi nhà ở và quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải thực hiện theo đúng quy định của Luật này.

2. Cơ quan sau đây là đại diện chủ sở hữu và có trách nhiệm quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước:

a) Bộ Xây dựng quản lý nhà ở công vụ, nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn trung ương; Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý nhà ở do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đầu tư;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý nhà ở được đầu tư bằng nguồn vốn của địa phương và nhà ở được giao quản lý trên địa bàn.

로 확립되고 주택에 관한 법률 규정에 따라 현재 가구, 개인에게 임대하는 노후주택

제81조 국유주택의 관리, 사용

1. 국유주택은 목적에 맞게 효율적으로 사용하고 멸실·낭비를 방지하여야 하며, 국유주택의 매각·임대·매입임대·회수 및 관리·사용은 이 법 규정에 따라 이행하여야 한다.

2. 다음의 기관은 소유대표자로서 국유주택을 관리할 책임이 있다.

a) 건설부는 중앙예산으로 투자된 관사용 주택, 사회주택을 관리하며, 국방부, 공안부는 국방부와 공안부가 투자한 주택을 관리한다.

b) 성급 인민위원회는 지방예산으로 투자된 주택 및 지역내 관리업무를 맡은 주택을 관리한다.

3. Hoạt động quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước do doanh nghiệp hoặc hợp tác xã có chức năng quản lý vận hành nhà ở thực hiện và được hưởng các cơ chế ưu đãi như đối với dịch vụ công ích. Việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước do cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều này quyết định.

4. Đối với nhà ở công vụ thì chỉ được sử dụng để cho thuê, đối với nhà ở xã hội thì được xây dựng để cho thuê, cho thuê mua; trường hợp không còn nhu cầu sử dụng hoặc phải di dời đến địa điểm khác mà không thuộc diện phải phá dỡ hoặc cần tái đầu tư xây dựng nhà ở xã hội khác thì Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm thẩm định để báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định việc chuyển đổi công năng sử dụng và thực hiện quản lý cho thuê hoặc bán theo quy định tại Luật này.

5. Người thuê nhà ở công vụ khi không còn đủ điều kiện được thuê nhà ở hoặc chuyển đi nơi khác hoặc có hành vi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà ở mà thuộc diện bị thu hồi

3. 주택 관리·운영 기능을 가진 기업 또는 협동조합은 국유주택의 관리·운영을 실시하며, 공익 용역과 동일한 우대체제를 수혜받는다. 국유주택 관리·운영 기관의 선정은 이 조 제2항에 규정된 주무관청에 의하여 결정된다.

4. 관사용 주택은 임대를 위하여 사용이 가능하고, 사회주택은 임대·매입임대를 위하여 건설이 가능하며, 철거 또는 다른 사회주택의 건설을 위한 재투자 대상에 해당하지 아니하나 사용할 수요가 없어지거나 다른 장소로 이전하여야 하는 경우, 건설부는 이를 검토하여 정부 총리가 이용목적의 변경, 임대관리 또는 매각의 실시 여부를 결정하도록 보고할 책임이 있다.

5. 관사용 주택 임차인은 주택임차 조건을 더이상 충족하지 못하거나, 다른 장소로 이사하거나, 주택 관리·사용에 관한 규정을 위반함으로써 주택을 회수당한 대상에 속하게 되는 경우 국가에

thì phải trả lại nhà ở công vụ cho Nhà nước.

Người trả lại nhà ở công vụ nếu không thuộc diện bị thu hồi nhà ở do có hành vi vi phạm quy định tại các điểm a, e và h khoản 1 Điều 84 của Luật này và chưa có nhà ở tại nơi sinh sống sau khi trả lại nhà công vụ thì cơ quan, tổ chức đang trực tiếp quản lý, sử dụng người này có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi người đó sinh sống căn cứ vào tình hình cụ thể để giải quyết cho thuê, cho thuê mua, mua nhà ở xã hội hoặc giao đất ở để họ xây dựng nhà ở.

6. Chính phủ quy định chi tiết việc cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở, việc miễn, giảm tiền thuê nhà ở và việc quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 82. Đối tượng, điều kiện được thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Đối tượng được thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được quy định như sau:
 - a) Đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 32 và khoản 9

관사용 주택을 반환하여야 한다.

관사용 주택 반환 대상자가 이 법 제84조제1항제a호, 제e호 및 제h호에 규정된 위반행위로 인하여 주택을 회수당한 대상에 해당하지 아니하고 관사용 주택 반환 후 거주지역에서 주택을 아직 소유하고 있지 아니한 경우, 해당자를 직접 관리·사용하는 기관·단체는 해당자의 거주지를 관할하는 성급 인민위원회와 협조하여 구체적인 상황에 따라 해당자에게 사회주택을 임대·매입임대하거나 주택건설을 위하여 토지를 할당하도록 해결할 책임이 있다.

6. 정부는 국유주택의 임대, 매입임대, 매각, 임대료의 면제, 감면 및 주택의 관리, 사용에 대하여 상세히 규정한다.

제82조 국유주택 임차·매입임차·매입 가능 대상, 조건

1. 국유주택 임차·매입임차·매입 가능 대상은 다음과 같이 규정된다.
 - a) 이 법 제32조제1항, 제49조제9항에 규정된 대상은 주택

<p>Điều 49 của Luật này chỉ được thuê nhà ở;</p> <p>b) Đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8 và 10 Điều 49 của Luật này được xem xét giải quyết cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội;</p> <p>c) Đối tượng quy định tại khoản 10 Điều 49 của Luật này nếu chưa được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội thì được giải quyết thuê, thuê mua, mua nhà ở để phục vụ tái định cư;</p> <p>d) Đối tượng đang thực tế sử dụng nhà ở cũ quy định tại khoản 4 Điều 80 của Luật này được giải quyết cho thuê hoặc mua nhà ở đó.</p> <p>2. Điều kiện được thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được quy định như sau:</p> <p>a) Đối tượng được thuê nhà ở công vụ phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 32 của Luật này;</p> <p>b) Đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 51 của Luật này; nếu là đối tượng quy định tại khoản 10 Điều 49 của Luật này thì còn phải thuộc diện chưa được bố trí nhà ở, đất ở tái định cư;</p>	<p>임차만 가능하다.</p> <p>b) 이 법 제49조제1항, 제4항, 제5항, 제6항, 제7항, 제8항 및 제10항에 규정된 각 대상은 사회주택 임차·매입임차 대상으로 고려된다.</p> <p>c) 사회주택을 아직 임차·매입 임차·매입할 수 없는 이 법 제49조제10항에 규정된 대상은 재정착을 위한 주택을 임차·매입임차·매입할 수 있다.</p> <p>d) 이 법 제80조제4항에 규정된 노후주택 실거주자는 해당 주택을 임차하거나 매입할 수 있다.</p> <p>2. 국유주택 임차·매입임차·매입 가능 조건은 다음과 같이 규정된다.</p> <p>a) 관사용 주택 임차 가능 대상은 이 법 제32조제2항에 규정된 조건을 충족하여야 한다.</p> <p>b) 사회주택 임차·매입임차 가능 대상은 이 법 제51조제1항에 규정된 조건을 충족하여야 하며, 이 법 제49조제10항에 규정된 대상의 경우 재정착용 주택·택지를 아직 할당받지 아니한 대상에 해당하여야 한다.</p>
--	---

c) Đối tượng được thuê, thuê mua, mua nhà ở để phục vụ tái định cư phải thuộc diện bị thu hồi đất, giải tỏa nhà ở theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và chưa được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội;

d) Đối tượng được thuê hoặc mua nhà ở cũ phải đang thực tế sử dụng nhà ở đó và có nhu cầu thuê hoặc mua nhà ở này.

c) 재정착을 위한 주택 임차·매입임차·매입 가능 대상은 주무관청의 결정에 따른 토지회수·주택정리를 당한 대상에 해당하여야 하며, 사회주택을 아직 임차·매입임대·매입하지 아니하여야 한다.

d) 노후주택 임차 또는 매입 가능 대상은 해당 주택을 임차 또는 매입할 수요가 있고, 해당 주택을 실제로 사용하고 있어야 한다.

Điều 83. Cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Việc cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải bảo đảm công khai, minh bạch; ngoài yêu cầu phải tuân thủ quy định tại Điều 82, Điều 84 và các quy định về giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở tại Chương VIII của Luật này thì còn phải thực hiện các quy định sau đây:

a) Trường hợp thuê nhà ở công vụ thì phải thực hiện quy định tại Điều 33 của Luật này;

b) Trường hợp cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở để phục vụ tái định cư thì phải thực hiện quy định tại Điều 35 và

제83조 국유주택의 임대, 매입임대 및 매각

1. 국유주택의 임대, 매입임대 및 매각은 공개성, 명백성을 보장하며, 이 법 제82조, 제84조 규정 및 제8장에 규정된 주택 매매·임대·매입임대 거래에 관한 규정을 준수하여야 하는 것 외에도 다음의 규정도 이행하여야 한다.

a) 관사용 주택을 임대하는 경우, 이 법 제33조 규정을 이행하여야 한다.

b) 재정착을 위한 주택을 임대·매입임대·매각하는 경우, 이 법 제35조 및 제41조 규정을 이행하여야 한다.

<p>Điều 41 của Luật này;</p> <p>c) Trường hợp cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội thì phải thực hiện quy định tại Điều 62 và Điều 63 của Luật này;</p> <p>d) Trường hợp cho thuê, bán nhà ở cũ thì nhà ở đó phải không có khiếu kiện, tranh chấp về quyền sử dụng và thuộc diện được cho thuê hoặc được bán theo quy định của pháp luật về nhà ở.</p> <p>2. Hợp đồng cho thuê, thuê mua, mua bán nhà ở phải có các nội dung theo quy định tại Điều 121 của Luật này. Việc ký kết hợp đồng được quy định như sau:</p> <p>a) Trường hợp mua bán, thuê mua nhà ở xã hội hoặc mua bán nhà ở cũ thì hợp đồng được ký giữa bên mua, bên thuê mua với cơ quan quản lý nhà ở;</p> <p>b) Trường hợp thuê, thuê mua, mua bán nhà ở để phục vụ tái định cư thì hợp đồng được ký giữa người được tái định cư với đơn vị được giao bố trí tái định cư;</p> <p>c) Trường hợp thuê nhà ở bao gồm thuê nhà ở cũ, thuê nhà ở công vụ, thuê nhà ở xã hội thì hợp đồng được ký giữa bên</p>	<p>c) 사회주택을 임대·매입임대·매각하는 경우, 이 법 제62조 및 제63조 규정을 이행하여야 한다.</p> <p>d) 노후주택을 임대·매각하는 경우, 해당 주택이 사용권에 대한 소송, 분쟁이 없어야 하며, 주택에 관한 법률 규정에 따라 임대·매각 가능 대상에 해당하여야 한다.</p> <p>2. 주택 임대·매입임대·매매계약은 이 법 제121조 규정에 따른 내용을 포함시켜야 한다. 계약의 체결에 관한 규정은 다음과 같다.</p> <p>a) 사회주택 매매·매입임차 및 노후주택 매매의 경우, 계약은 매수인, 매입임차 당사자와 주택관리기관 간에 체결된다.</p> <p>b) 재정착을 위한 주택 임차·매입임차·매매의 경우, 재정착 대상자와 재정착 배정 담당기관 간에 체결된다.</p> <p>c) 노후주택, 관사용 주택, 사회주택 임차를 포함하는 주택 임차의 경우, 계약은 임차인과 주택관리기관 또는 해당 주택</p>
---	--

<p>thuê với cơ quan quản lý nhà ở hoặc đơn vị được giao quản lý vận hành nhà ở đó.</p> <p>Điều 84. Thu hồi nhà ở thuộc sở hữu nhà nước</p> <p>1. Việc thu hồi nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau đây:</p> <p>a) Bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng hoặc không đủ điều kiện theo quy định của Luật này;</p> <p>b) Hết thời hạn thuê theo hợp đồng mà bên thuê không còn nhu cầu thuê tiếp hoặc khi hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở;</p> <p>c) Bên thuê, bên thuê mua trả lại nhà ở đang thuê, thuê mua;</p> <p>d) Bên thuê không còn đủ điều kiện được thuê nhà ở theo quy định của Luật này;</p> <p>đ) Bên thuê chết hoặc có tuyên bố mất tích của Tòa án mà không có ai đang cùng sinh sống; trường hợp thuê nhà ở công vụ thì khi người được thuê nhà ở công vụ chết hoặc có tuyên bố mất tích của Tòa</p>	<p>관리운영을 맡은 단체 간에 체결된다.</p> <p>제84조 국유주택의 회수</p> <p>1. 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 국유주택을 회수한다.</p> <p>a) 주택 매각·임대·매입임대 시 권한에 어긋나거나 이 법 규정에 따른 대상에 해당하지 아니하거나 조건을 충족하지 못하는 경우</p> <p>b) 계약에 따른 임대기간이 만료되었으나 임차인이 임차할 수요가 없어지거나 양쪽 당사자가 주택 임대·매입임대 계약을 종료하기로 합의한 경우</p> <p>c) 임차인, 매입임차 당사자가 임차·매입임차 중인 주택을 반환하는 경우</p> <p>d) 임차인이 이 법 규정에 따른 주택 임차 조건을 더이상 충족하지 못하는 경우</p> <p>đ) 임차인이 사망하거나 법원에서 실종 선고를 받았으나 동거자가 없는 경우, 관사용 주택 임차 시 임차인이 사망하거나 법원에서 실종 선고를 받은 경우</p>
--	--

<p>án;</p> <p>e) Bên thuê, thuê mua nhà ở không nộp tiền thuê nhà ở từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng;</p> <p>g) Nhà ở cho thuê, cho thuê mua thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;</p> <p>h) Bên thuê, bên thuê mua sử dụng nhà ở không đúng mục đích như đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà ở hoặc tự ý chuyển đổi, bán, cho thuê lại, cho mượn nhà ở hoặc tự ý đục phá, cơi nới, cải tạo, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua.</p> <p>2. Người đang thuê, thuê mua nhà ở thuộc diện bị thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều này phải bàn giao lại nhà ở cho đơn vị được giao quản lý nhà ở; trường hợp không bàn giao lại nhà ở thì cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở quyết định cưỡng chế thu hồi; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức cưỡng chế thu hồi nhà ở này trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi.</p>	<p>e) 임차인, 매입임차 당사자가 정당한 사유 없이 3개월 이상 임차료를 납부하지 아니한 경우</p> <p>g) 임대·매입임대 주택이 주무관청의 결정에 따라 리모델링·재건축을 위한 철거대상에 해당하는 경우</p> <p>h) 임차인, 매입임차 당사자가 주택임대차계약에 합의한 목적과 상이하게 주택을 사용하거나, 임차·매입임차 중인 주택을 임의로 변경, 매각, 전대, 대여하거나 임의로 훼손, 확장, 리모델링 및 철거하는 경우</p> <p>2. 임차인, 매입임차 당사자는 이 조 제1항 규정에 따라 주택을 회수당한 대상에 해당하는 경우, 주택 관리업무를 맡은 기관에 주택을 다시 인계하여야 하며, 주택을 인계하지 아니하는 경우 소유자대표기관은 강제로 회수하며, 성급 인민위원회는 강제회수 공포일로부터 30일 이내에 해당 주택을 강제로 회수하도록 실행할 책임이 있다.</p>
---	--

Mục 3 BẢO HÀNH, BẢO TRÌ, CẢI TẠO NHÀ Ở

Điều 85. Bảo hành nhà ở

1. Tổ chức, cá nhân thi công xây dựng nhà ở phải bảo hành nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng; tổ chức, cá nhân cung ứng thiết bị nhà ở phải bảo hành thiết bị theo thời hạn do nhà sản xuất quy định.

Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua thì bên bán, bên cho thuê mua nhà ở có trách nhiệm bảo hành nhà ở theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này. Bên bán, bên cho thuê mua nhà ở có quyền yêu cầu tổ chức, cá nhân thi công xây dựng, cung ứng thiết bị thực hiện trách nhiệm bảo hành theo quy định của pháp luật.

2. Nhà ở được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn như sau:

- a) Đối với nhà chung cư thì tối thiểu là 60 tháng;
- b) Đối với nhà ở riêng lẻ thì tối thiểu là 24 tháng.

3. Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn,

제3절 주택의 하자보수, 유지보수, 리모델링

제85조 주택의 하자보수

1. 주택의 건설공사를 시행하는 단체·개인은 건설에 관한 법률에 따라 주택 하자보수를 이행하여야 하며, 주택 설비를 제공하는 단체·개인은 제조업자가 정한 기한에 따라 설비 하자보수를 이행하여야 한다.

매각·매입임대용 주택의 건설에 투자하는 경우, 매각·매입임대 당사자는 이 조 제2항과 제3항 규정에 따라 주택 하자보수를 이행할 책임이 있다. 매각·매입임대 당사자는 법률 규정에 따라 건설공사 시행, 설비 제공 단체·개인에게 하자보수 책임의 이행을 요구할 권리를 가진다.

2. 공사가 완료되어 사용을 위하여 준공된 이후, 주택의 하자보수는 다음의 기간동안 이행한다.

- a) 공동주택의 경우, 최소 60개월
- b) 개별주택의 경우, 최소 24개월

3. 주택 하자보수의 내용은 프레임, 기둥, 보, 바닥, 벽, 천장, 지붕, 옥상, 계단, 벽체마감재·타일

tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở và các nội dung khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì bên bán, bên cho thuê mua nhà ở thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

Điều 86. Bảo trì nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở có trách nhiệm thực hiện bảo trì nhà ở; trường hợp chưa xác định được chủ sở hữu thì người đang quản lý, sử dụng có trách nhiệm bảo trì nhà ở đó.
2. Việc bảo trì nhà ở phải được thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng; đối với nhà ở quy định tại khoản 1 Điều 79 của Luật này thì còn phải thực hiện theo quy định của pháp luật về kiến trúc,

·미장공사 관련 부분, 연료공급 시스템, 가정용 전기, 조명 전원 공급시스템, 물탱크 및 생활용수 공급시스템, 정화조 및 폐수, 생활폐기물 배출시스템의 파손 수리·복구, 주택의 비틀림, 침하, 균열, 처짐의 복구 및 주택 매매·매입임대계약에서 합의된 바에 따른 그 밖의 내용을 포함한다. 주택에 부착된 그 밖의 설비의 경우, 주택 매각·매입임대 당사자는 제조업자가 정한 기한에 따라 수리하고 교체하도록 하자보수를 이행한다.

제86조 주택의 유지보수

1. 주택소유자는 주택의 유지보수를 이행할 책임이 있으며, 소유자가 확정되지 아니한 경우 관리·사용 중인 자는 해당 주택을 유지보수할 책임이 있다.
2. 주택의 유지보수는 이 법 및 건설에 관한 법률 규정에 따라 이행하여야 하며, 이 법 제79조 제1항에 규정된 주택의 경우 건축, 기본계획에 관한 법률 및 문화유산유적지의 보수·보강, 보존, 복원에 관한 법률 규정 또한 준

quy hoạch và pháp luật về tu bổ, bảo quản, phục hồi di tích lịch sử, văn hóa.

3. Chủ sở hữu, đơn vị thực hiện bảo trì nhà ở phải bảo đảm an toàn cho người, tài sản và bảo đảm vệ sinh, môi trường trong quá trình bảo trì nhà ở; trường hợp bảo trì nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì còn phải thực hiện theo quy định tại Điều 90 của Luật này.

Điều 87. Cải tạo nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở được cải tạo nhà ở thuộc sở hữu của mình; người không phải là chủ sở hữu nhà ở chỉ được cải tạo nhà ở nếu được chủ sở hữu đồng ý.

2. Việc cải tạo nhà ở phải thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng; trường hợp pháp luật quy định phải lập dự án để cải tạo nhà ở thì phải thực hiện theo dự án được phê duyệt. Đối với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì việc cải tạo nhà ở còn phải thực hiện theo quy định tại Điều 90 của Luật này.

3. Đối với nhà ở quy định tại khoản 1 Điều 79 của Luật này thì việc cải tạo còn phải tuân

수하여야 한다.

3. 주택소유자, 유지보수업체는 주택의 유지보수 과정 동안 사람, 재산의 안전을 보장하고 위생, 환경을 보장하여야 하며, 국유주택 유지보수의 경우 이 법 제90조 규정 또한 준수하여야 한다.

제87조 주택의 리모델링

1. 주택소유자는 자신의 소유에 속하는 주택을 리모델링할 수 있으며, 주택소유자가 아닌 자는 소유자의 동의를 받은 때에만 주택을 리모델링할 수 있다.

2. 주택의 리모델링은 이 법 및 건설에 관한 법률 규정에 따라 이행하여야 하며, 법률 규정에 따라 주택의 리모델링을 위하여 프로젝트를 수립하여야 하는 경우 승인된 프로젝트에 따라 이행하여야 한다. 국유주택의 경우, 주택의 리모델링은 이 법 제90조 규정 또한 준수하여야 한다.

3. 이 법 제79조제1항에 규정된 주택의 경우, 리모델링 시 건축, 기본계획, 문화유산의 관리에 관

theo quy định của pháp luật về quy hoạch, kiến trúc, quản lý di sản văn hóa; trường hợp pháp luật có quy định phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận trước khi cải tạo thì chủ sở hữu, cơ quan quản lý nhà ở phải thực hiện theo văn bản chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

4. Đối với nhà biệt thự cũ thuộc danh mục quy định tại khoản 1 Điều 79 của Luật này thì còn phải tuân thủ các quy định sau đây:

- a) Không được làm thay đổi nguyên trạng ban đầu của nhà biệt thự;
- b) Không được phá dỡ nếu chưa bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ theo kết luận kiểm định của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh; trường hợp phải phá dỡ để xây dựng lại thì phải theo đúng kiến trúc ban đầu, sử dụng đúng loại vật liệu, mật độ xây dựng, số tầng và chiều cao của nhà biệt thự cũ;
- c) Không được tạo thêm kết cấu để làm tăng diện tích hoặc cõi nới, chiếm dụng không gian bên ngoài nhà biệt thự.

한 법률 규정 또한 준수하여야 하며, 법률 규정에 따라 주택의 리모델링 이전에 주무관청의 승인을 받아야 하는 경우 소유자, 주택관리기관은 주무관청의 승인서에 따라 이행하여야 한다.

4. 이 법 제79조제1항에 규정된 노후빌라의 경우, 다음의 규정 또한 준수하여야 한다.

- a) 빌라의 원래 상태를 변경하여서는 아니 된다.
- b) 성급 주택관리기관의 감정 결과에 의하여 아직 심하게 훼손되지 아니하거나 무너질 위험이 없는 주택을 철거하여서는 아니 되며, 재건축을 위하여 철거하여야 하는 경우 노후빌라의 기존 건축, 건폐율, 층수 및 높이에 맞게 건설하고 동일한 종류의 자재를 사용하여야 한다.
- c) 면적을 늘리거나 빌라의 외부공간을 확장하고 점유하기 위하여 구조물을 추가하여서는 아니 된다.

Điều 88. Quyền và nghĩa vụ của

제88조 주택 유지보수·리모델링시

chủ sở hữu nhà ở trong việc bảo trì, cải tạo nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở có các quyền sau đây trong việc bảo trì, cải tạo nhà ở:

a) Được tự thực hiện việc bảo trì, cải tạo hoặc thuê tổ chức, cá nhân thực hiện bảo trì, cải tạo; trường hợp pháp luật quy định phải do đơn vị, cá nhân có năng lực hành nghề xây dựng thực hiện thì phải thuê đơn vị, cá nhân có năng lực thực hiện bảo trì, cải tạo;

b) Yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng trong trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, tạo điều kiện cho việc bảo trì, cải tạo nhà ở khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về xây dựng;

c) Thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Chủ sở hữu nhà ở có các nghĩa vụ sau đây trong việc bảo trì, cải tạo nhà ở:

a) Chấp hành quy định của pháp luật về bảo trì cải tạo nhà ở; tạo điều kiện cho các chủ sở hữu nhà ở khác thực hiện việc bảo trì, cải tạo nhà ở của họ;

b) Bồi thường cho người khác

주택소유자의 권리 및 의무

1. 주택 유지보수·리모델링시 주택소유자는 다음의 권리를 가진다.

a) 유지보수·리모델링을 자체 수행하거나 유지보수·리모델링을 수행하는 단체·개인에게 위탁할 수 있으며, 법률 규정에 따라 건설능력을 가진 단체·개인이 수행하도록 하여야 하는 경우 유지보수·리모델링 수행능력을 가진 단체·개인에게 위탁하여야 한다.

b) 건설 허가가 필요한 경우 주무관청에 건설 허가의 발급을 요청하며, 건설에 관한 법률 규정에 따른 조건을 충족할 때 유지보수·리모델링을 위한 조건을 마련하도록 요청한다.

c) 법률 규정에 따른 그 밖의 권리를 행사한다.

2. 주택 유지보수·리모델링시 주택소유자는 다음의 의무를 진다.

a) 주택 유지보수·리모델링에 관한 법률 규정을 집행하며, 그 밖의 주택소유자가 그들의 주택을 유지보수·리모델링하도록 조건을 마련한다.

b) 타인에게 손해를 끼친 경우

<p>trong trường hợp gây thiệt hại; c) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của luật.</p> <p>Điều 89. Bảo trì, cải tạo nhà ở đang cho thuê</p> <p>1. Bên cho thuê nhà ở có quyền cải tạo nhà ở khi có sự đồng ý của bên thuê nhà ở, trừ trường hợp khẩn cấp hoặc vì lý do bất khả kháng; bên thuê nhà ở có trách nhiệm để bên cho thuê nhà ở thực hiện việc bảo trì, cải tạo nhà ở.</p> <p>2. Bên cho thuê nhà ở được quyền điều chỉnh giá thuê hợp lý sau khi kết thúc việc cải tạo nếu thời gian cho thuê còn lại từ một phần ba thời hạn của hợp đồng thuê nhà trở xuống; trường hợp bên thuê nhà ở không đồng ý với việc điều chỉnh giá thuê thì có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và được bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.</p> <p>3. Trường hợp bên thuê nhà ở phải chuyển chỗ ở để thực hiện việc bảo trì hoặc cải tạo nhà ở thì các bên thỏa thuận về chỗ ở tạm và tiền thuê nhà ở trong thời gian bảo trì, cải tạo; trường hợp bên thuê nhà ở tự lo chỗ ở</p>	<p>배상한다. c) 법률 규정에 따른 그 밖의 의무를 이행한다.</p> <p>제89조 임대 중인 주택의 유지보수·리모델링</p> <p>1. 긴급상황 또는 불가항력적인 사유로 인한 경우를 제외하고, 주택 임대인은 임차인의 동의를 받은 때 주택을 리모델링할 권리를 가지며, 임차인은 임대인이 주택의 유지보수·리모델링할 수 있도록 허용할 책임이 있다.</p> <p>2. 리모델링 완료 후에 남은 임대기간이 임대차계약 기간의 3분의 1 이하인 경우, 임대인은 임대료를 합리적으로 조정할 권리를 가지며, 임차인은 임대료의 조정에 동의하지 아니하는 경우 일방적으로 계약의 이행을 정지하고 법률 규정에 따른 손해배상을 받을 권리를 가진다.</p> <p>3. 임차인이 주택의 유지보수 또는 리모델링을 위하여 이사하여야 하는 경우 당사자 간에 유지보수·리모델링 기간 동안 임시숙소 및 임대료에 대하여 합의하며, 임차인이 숙소를 자체 해결하고 유지보수 또는 리모델링 기</p>
---	--

và đã trả trước tiền thuê nhà ở cho cả thời gian bảo trì hoặc cải tạo thì bên cho thuê nhà ở phải thanh toán lại số tiền này cho bên thuê nhà ở. Thời gian bảo trì hoặc cải tạo không tính vào thời hạn của hợp đồng thuê nhà ở. Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở sau khi kết thúc việc bảo trì, cải tạo nhà ở.

4. Bên thuê nhà ở có quyền yêu cầu bên cho thuê nhà ở bảo trì nhà ở, trừ trường hợp nhà ở bị hư hỏng do bên thuê gây ra; trường hợp bên cho thuê không bảo trì nhà ở thì bên thuê được quyền bảo trì nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên cho thuê biết trước ít nhất 15 ngày. Văn bản thông báo phải ghi rõ mức độ bảo trì và kinh phí thực hiện. Bên cho thuê nhà ở phải thanh toán kinh phí bảo trì cho bên thuê nhà ở hoặc trừ dần vào tiền thuê nhà.

Điều 90. Bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Việc bảo trì, cải tạo nhà ở phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và phải thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây

gian을 포함하는 임대료를 선납한 경우 임대인은 임차인에게 해당 금액을 반환하여야 한다. 유지보수 또는 리모델링 기간은 주택임대차계약 기간에 포함시키지 아니한다. 임차인은 주택의 유지보수·리모델링 완료 후에 주택을 계속 임차할 수 있다.

4. 임차인에 의하여 주택이 훼손된 경우를 제외하고, 임차인은 임대인에게 주택을 유지보수하도록 요청할 권리를 가지며, 임대인이 주택을 유지보수하지 아니하는 경우 임차인은 주택을 유지보수할 수 있으나 임대인에게 최소 15일 전에 서면으로 고지하여야 한다. 고지서에는 유지보수 정도 및 비용을 명확하게 기재하여야 한다. 주택 임대인은 임차인에게 유지보수 비용을 지급하거나 임대료에서 차감하여야 한다.

제90조 국유주택의 유지보수·리모델링

1. 주택의 유지보수·리모델링은 주무관청의 승인을 받아야 하며, 이 법 및 건설에 관한 법률 규정에 따라 이행하여야 한다.

dựng.

2. Trường hợp cải tạo nhà ở đang cho thuê thì thực hiện theo quy định tại Điều 89 của Luật này; trường hợp có sự đồng ý bằng văn bản của cơ quan quản lý nhà ở cho phép bên thuê nhà ở tự bỏ kinh phí để cải tạo thì phần nhà ở được cải tạo vẫn thuộc sở hữu nhà nước, tổ chức được giao quản lý nhà ở đó có trách nhiệm hoàn trả kinh phí cho bên thuê nhà ở hoặc trừ dần vào tiền thuê nhà ở.

Điều 91. Bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung

1. Các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung có quyền và trách nhiệm bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung tương ứng với phần quyền sở hữu của mình; trường hợp không xác định được phần quyền sở hữu của từng chủ sở hữu thuộc sở hữu chung thì trách nhiệm bảo trì, cải tạo được chia đều cho các chủ sở hữu. Việc bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung phải được các chủ sở hữu đồng ý.

2. Kinh phí bảo trì, cải tạo phần sở hữu chung được phân chia tương ứng với phần quyền sở

2. 임대 중인 주택을 리모델링하는 경우 이 법 제89조 규정에 따라 이행하며, 임차인이 주택관리기관의 동의를 서면으로 받아 리모델링 비용을 스스로 부담하는 경우 리모델링된 주택은 이전처럼 국가소유에 속하며, 해당 주택의 관리를 맡은 단체가 임차인에게 비용을 반환하거나 임대료에서 차감한다.

제91조 공동소유주택의 유지보수·리모델링

1. 공동소유주택의 소유자들은 공동소유주택 내 자신의 소유부분에 비례하여 유지보수·리모델링을 수행할 권한과 책임이 있으며, 공동소유주택의 각 소유자의 소유부분을 확인할 수 없는 경우 유지보수·리모델링의 책임은 각 소유자에게 균등하게 분배된다. 공동소유주택의 유지보수·리모델링은 소유자들의 동의를 받아야 한다.

2. 소유자 간에 별도로 합의한 경우를 제외하고, 공용부분의 유지보수·리모델링 비용은 각 소유

hữu của từng chủ sở hữu, trừ trường hợp các chủ sở hữu có thỏa thuận khác. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì việc đóng góp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung được thực hiện theo quy định tại Điều 108 của Luật này.

자의 소유부분에 비례하여 분배된다. 하나 이상의 소유자가 있는 공동주택의 경우, 공용부분의 유지보수 비용의 납부는 이 법 제108조 규정에 따라 이행한다.

Mục 4 PHÁ DỠ NHÀ Ở

제4절 주택의 철거

Điều 92. Các trường hợp nhà ở phải phá dỡ

제92조 철거 대상 주택

1. Nhà ở bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ, không bảo đảm an toàn cho người sử dụng đã có kết luận kiểm định chất lượng của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà ở hoặc trong tình trạng khẩn cấp, phòng chống thiên tai.
2. Nhà ở thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật này.
3. Nhà ở thuộc diện phải giải tỏa để thu hồi đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
4. Nhà ở xây dựng trong khu vực cấm xây dựng hoặc xây dựng trên đất không phải là đất ở theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

1. 비상·방재상황에 놓여있거나, 주택을 관할하는 성급 주택관리기관의 품질검사 결과에 따라 심하게 훼손되고 무너질 위험이 있고 사용자에게 안전하지 아니한 주택
2. 이 법 제110조제2항에 규정된 경우에 해당하는 주택
3. 주무관청의 결정에 따라 토지회수로 인하여 정리 대상에 해당하는 주택
4. 건설 금지구역에서 건설된 주택 또는 주무관청이 승인한 기본계획에 따른 택지가 아닌 토지상에 건설된 주택

5. Nhà ở thuộc diện phải phá dỡ theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Điều 93. Trách nhiệm phá dỡ nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở hoặc người đang quản lý, sử dụng nhà ở có trách nhiệm phá dỡ nhà ở; trường hợp phải giải tỏa nhà ở để xây dựng lại nhà ở mới hoặc công trình khác thì chủ đầu tư công trình có trách nhiệm phá dỡ nhà ở.
2. Chủ sở hữu nhà ở tự thực hiện việc phá dỡ nhà ở nếu có đủ năng lực theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc thuê tổ chức, cá nhân có năng lực về xây dựng phá dỡ.
3. Trường hợp phá dỡ nhà chung cư để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mới thì còn phải thực hiện theo quy định tại Mục 2 Chương VII của Luật này.
4. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) có trách nhiệm theo dõi, đôn đốc việc phá dỡ nhà ở trên địa bàn.

Điều 94. Yêu cầu khi phá dỡ nhà ở

1. Phải di chuyển người và tài

5. 건설에 관한 법률 규정에 따라 철거 대상에 해당하는 주택

제93조 주택 철거의 책임

1. 주택소유자 또는 주택 관리·사용 중인 자는 주택을 철거할 책임이 있으며, 주택 또는 그 밖의 건축물의 재건축을 위하여 주택을 정리하여야 하는 경우 건축물 사업주는 주택을 철거할 책임이 있다.
2. 주택소유자는 건설에 관한 법률 규정에 따른 능력이 있는 경우 주택을 자체 철거하거나, 철거능력을 가진 단체·개인에게 위탁한다.
3. 공동주택의 리모델링·신축을 위하여 공동주택을 철거하는 경우, 이 법 제7장제2절 규정 또한 준수하여야 한다.
4. 사(社)·방(坊)·시진(市鎭) 인민위원회(이하 “사급 인민위원회”라 한다)는 지역 내 주택의 철거를 감독하고 촉구할 책임이 있다.

제94조 주택 철거 시의 요건

1. 사람과 재산을 철거구역 밖으

- sản ra khỏi khu vực phá dỡ.
- 2. Phải có biển báo và giải pháp cách ly với khu vực xung quanh.
- 3. Bảo đảm an toàn cho người, tài sản, công trình xung quanh, công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc diện không bị phá dỡ và bảo đảm vệ sinh, môi trường theo quy định của pháp luật.
- 4. Không được thực hiện việc phá dỡ nhà ở nằm trong khu dân cư trong khoảng thời gian từ 12 giờ đến 13 giờ và từ 22 giờ đến 05 giờ, trừ trường hợp khẩn cấp.

Điều 95. Cường chế phá dỡ nhà ở

- 1. Trường hợp nhà ở phải phá dỡ theo quy định tại Điều 92 của Luật này mà chủ sở hữu nhà ở, chủ đầu tư công trình hoặc người đang quản lý, sử dụng không tự nguyện thực hiện việc phá dỡ nhà ở thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều này ban hành quyết định cường chế phá dỡ nhà ở.
- 2. Thẩm quyền ban hành quyết định cường chế phá dỡ nhà ở được quy định như sau:
 - a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cường chế đối với trường hợp

- 로 이동시켜야 한다.
- 2. 주변 구역과 분리 방안을 마련하고 표지판을 설치하여야 한다.
- 3. 주변 사람, 재산, 건축물, 철거 대상에 해당하지 아니하는 기술기반시설의 안전을 보장하며, 법률 규정에 따라 위생, 환경을 보장하여야 한다.
- 4. 긴급상황을 제외하고, 거주지역에서는 12시부터 13시, 22시부터 다음날 5시까지 주택의 철거를 진행하여서는 아니 된다.

제95조 주택의 강제철거

- 1. 이 법 제92조 규정에 따라 주택을 철거하여야 하나 주택소유자, 건축물 사업주 또는 관리·사용 중인 자가 자발적으로 철거하지 아니하는 경우, 이 조 제2항에 규정된 주무관청은 주택을 강제로 철거하도록 결정을 공포한다.
- 2. 주택의 강제철거에 관한 결정을 공포하는 권한은 다음과 같이 규정된다.
 - a) 현급 인민위원회 위원장은 이 법 제92조제3항에 규정된 바에 따라 토지 회수로 인하여

<p>phá dỡ nhà ở để thu hồi đất quy định tại khoản 3 Điều 92 của Luật này, phá dỡ nhà ở riêng lẻ quy định tại các khoản 1, 4 và 5 Điều 92 của Luật này;</p> <p>b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định cưỡng chế đối với trường hợp phá dỡ nhà chung cư quy định tại các khoản 1, 2, 4 và 5 Điều 92 của Luật này.</p> <p>3. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức cưỡng chế phá dỡ nhà ở theo quyết định cưỡng chế phá dỡ nhà ở quy định tại khoản 2 Điều này.</p> <p>4. Kinh phí cưỡng chế phá dỡ nhà ở được quy định như sau:</p> <p>a) Chủ sở hữu nhà ở hoặc người đang quản lý, sử dụng nhà ở hoặc chủ đầu tư công trình phải chịu chi phí cưỡng chế phá dỡ và các chi phí có liên quan đến việc phá dỡ;</p> <p>b) Trường hợp chủ sở hữu nhà ở, người đang quản lý, sử dụng nhà ở, chủ đầu tư công trình không chi trả thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định cưỡng chế áp dụng biện pháp cưỡng chế tài sản để bảo đảm kinh phí cho việc phá dỡ.</p>	<p>주택을 철거하는 경우, 이 법 제92조제1항, 제4항과 제5항에 규정된 개별주택을 철거하는 경우에 대하여 강제철거에 관한 결정을 공포한다.</p> <p>b) 성급 인민위원회 위원장이 이 법 제92조제1항, 제2항, 제4항과 제5항에 규정된 공동주택을 철거하는 경우에 대하여 강제철거에 관한 결정을 공포한다.</p> <p>3. 현급 인민위원회는 이 조 제2항에 규정된 주택의 강제철거에 관한 결정에 따라 주택을 강제로 철거하도록 실행할 책임이 있다.</p> <p>4. 주택의 강제철거 비용은 다음과 같이 규정된다.</p> <p>a) 주택소유자 또는 관리·사용 중인 자, 건축물 사업주는 강제철거 비용 및 철거 관련 비용을 부담하여야 한다.</p> <p>b) 주택소유자, 관리·사용 중인 자, 건축물 사업주가 지불하지 아니하는 경우, 주택의 강제철거에 관한 결정을 공포한 주무관청은 철거 비용을 확보하기 위하여 재산의 강제징수 방법을 적용한다.</p>
---	---

Điều 96. Chỗ ở của chủ sở hữu khi nhà ở bị phá dỡ

1. Chủ sở hữu nhà ở phải tự lo chỗ ở khi nhà ở bị phá dỡ.
2. Trường hợp phá dỡ nhà ở thuộc diện bị thu hồi đất thì chỗ ở của chủ sở hữu được giải quyết theo chính sách về nhà ở tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này và pháp luật về đất đai.
3. Trường hợp phá dỡ nhà chung cư để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mới thì chỗ ở của chủ sở hữu có nhà chung cư bị phá dỡ được giải quyết theo quy định tại Điều 116 của Luật này.

Điều 97. Phá dỡ nhà ở đang cho thuê

1. Bên cho thuê nhà ở phải thông báo việc phá dỡ bằng văn bản cho bên thuê biết ít nhất là 90 ngày trước khi thực hiện phá dỡ, trừ trường hợp khẩn cấp hoặc phá dỡ theo quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
2. Trường hợp phá dỡ để xây dựng lại nhà ở mà thời hạn thuê vẫn còn thì bên cho thuê có trách nhiệm bố trí cho bên thuê

제96조 주택 철거시 소유자의 숙소

1. 주택 철거시 주택소유자는 숙소를 자체 해결하여야 한다.
2. 토지 회수로 인한 철거 대상 주택의 경우, 국가가 이 법 및 토지에 관한 법률 규정에 따라 토지를 회수한 때에는 재정착을 위한 주택 관련 정책에 따라 소유자의 숙소가 해결된다.
3. 공동주택의 리모델링·신축을 위하여 공동주택을 철거하는 경우, 철거 대상 공동주택의 소유자의 숙소는 이 법 제116조 규정에 따라 해결된다.

제97조 임대 중인 주택의 철거

1. 긴급상황 또는 주무관청의 행정결정에 따라 철거하는 경우를 제외하고, 임대인은 임차인에게 철거일의 최소 90일 전에 철거에 대하여 서면으로 고지하여야 한다.
2. 임차인이 숙소를 자체 해결하기로 합의한 경우를 제외하고, 임대기간이 아직 남은 주택의 재건축을 위하여 철거하는 경우 임

chỗ ở khác trong thời gian phá dỡ và xây dựng lại nhà ở, trừ trường hợp bên thuê thỏa thuận tự lo chỗ ở. Sau khi xây dựng xong nhà ở, bên thuê được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng, trừ trường hợp bên thuê không có nhu cầu tiếp tục thuê nhà ở đó; trường hợp bên thuê tự lo chỗ ở thì không phải trả tiền thuê nhà ở trong thời gian phá dỡ và xây dựng lại, thời gian phá dỡ và xây dựng lại không tính vào thời hạn của hợp đồng thuê nhà ở.

대인은 주택의 철거·재건축 기간 동안 임차인을 위하여 그 밖의 숙소를 마련할 책임이 있다. 주택 건설 완료 이후, 임차인이 해당 주택을 더이상 임차할 수요가 없어지는 경우를 제외하고 계약 기간이 만료될 때까지 계속 임차할 수 있으며, 임차인은 숙소를 자체 해결하는 경우 주택의 철거·재건축 기간 동안 주택임차료를 납부할 필요가 없으며, 주택의 철거·재건축 기간은 주택임대차 계약 기간에 포함되지 아니한다.

Chương VII QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CỬ

Mục 1 QUẢN LÝ, SỬ DỤNG, BẢO TRÌ NHÀ CHUNG CỬ

Điều 98. Phân hạng nhà chung cư

1. Nhà chung cư được phân thành nhiều hạng khác nhau để xác định giá trị của nhà chung cư khi thực hiện quản lý hoặc giao dịch trên thị trường.
2. Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định việc phân hạng và công nhận phân hạng nhà chung cư.

Điều 99. Thời hạn sử dụng nhà chung cư

제7장 공동주택의 관리, 사용

제1절 공동주택의 관리, 사용, 유지보수

제98조 공동주택의 등급분류

1. 공동주택은 시장거래 또는 관리시 공동주택의 가치를 책정하기 위하여 여러 등급으로 분류된다.
2. 건설부 장관은 공동주택의 등급분류 및 등급분류 인정에 대하여 규정한다.

제99조 공동주택의 내용연수

1. Thời hạn sử dụng nhà chung cư được xác định căn cứ vào cấp công trình xây dựng và kết luận kiểm định chất lượng của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư theo quy định tại khoản 2 Điều này. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh bố trí kinh phí để thực hiện kiểm định chất lượng nhà ở.

2. Khi nhà chung cư hết niên hạn sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ, không bảo đảm an toàn cho người sử dụng thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải tổ chức kiểm định chất lượng công trình nhà chung cư này để xử lý theo quy định sau đây:

a) Trường hợp nhà chung cư còn bảo đảm chất lượng và an toàn cho người sử dụng thì chủ sở hữu được tiếp tục sử dụng theo thời hạn ghi trong kết luận kiểm định, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 110 của Luật này;

b) Trường hợp nhà chung cư bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ, không còn bảo đảm an toàn cho người sử dụng thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải ban

1. 공동주택의 내용연수는 이 조 제2항 규정에 따라 공동주택을 관할하는 성급 주택관리기관의 품질점검 결과 및 건축물의 등급에 근거하여 결정된다. 성급 인민위원회는 주택 품질점검을 위한 자금을 배정한다.

2. 공동주택이 건설에 관한 법률 규정에 따른 내용연수가 만료되거나, 심하게 훼손되고 무너질 위험이 있으며, 사용자에게 안전하지 아니한 경우, 성급 주택관리기관은 다음의 규정에 따라 처리하기 위하여 해당 공동주택의 품질을 점검하도록 실시하여야 한다.

a) 이 법 제110조제2항과 제3항에 규정된 경우를 제외하고, 품질이 이전처럼 보장되고 사용자에게 안전한 공동주택의 경우, 소유자는 점검결과에 명시된 기한에 따라 계속 사용할 수 있다.

b) 심하게 훼손되고 무너질 위험이 있으며 사용자에게 안전하지 아니한 공동주택의 경우, 성급 주택관리기관은 품질점검 결과를 공포하고 성급 인민위

hành kết luận kiểm định chất lượng và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để thông báo bằng văn bản cho chủ sở hữu nhà ở; nội dung văn bản thông báo phải được công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân và cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương.

Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mới hoặc bàn giao cho cơ quan có thẩm quyền để phá dỡ và xây dựng công trình khác theo quy định tại khoản 3 Điều này.

3. Việc xử lý nhà chung cư và quyền sử dụng đất có nhà chung cư thuộc diện quy định tại điểm b khoản 2 Điều này được quy định như sau:

a) Trường hợp khu đất có nhà chung cư vẫn phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở thì chủ sở hữu được cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mới theo quy định tại Mục 2 Chương này;

b) Trường hợp khu đất có nhà chung cư không còn phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở thì chủ sở hữu nhà chung cư

원회가 주택소유자에게 서면으로 통보하도록 보고하여야 하며, 통보서의 내용은 성급 인민위원회 및 주택관리기관의 포털사이트, 지역의 대중매체에 공시하여야 한다.

공동주택 소유자는 공동주택의 리모델링·신축을 위하여 철거하거나, 이 조 제3항 규정에 따라 철거 및 그 밖의 건축물의 건설을 위하여 주무관청에 인계할 책임이 있다.

3. 이 조 제2항제b호에 규정된 공동주택 및 공동주택이 있는 토지사용권의 처리는 다음과 같이 규정된다.

a) 공동주택이 있는 토지구역이 주택건설기본계획에 이전처럼 부합한 경우, 소유자는 이 장 제2절 규정에 따라 공동주택을 리모델링·신축할 수 있다.

b) 공동주택이 있는 토지구역이 주택건설기본계획에 더이상 부합하지 아니한 경우, 공동주택 소유자는 승인된 기본계획

<p>phải bàn giao lại nhà chung cư này cho cơ quan có thẩm quyền để phá dỡ và xây dựng công trình khác theo quy hoạch được duyệt;</p> <p>c) Trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư không chấp hành việc phá dỡ hoặc không bàn giao nhà ở thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cưỡng chế phá dỡ hoặc cưỡng chế di chuyển để bàn giao nhà ở;</p> <p>d) Việc giải quyết chỗ ở cho các chủ sở hữu có nhà chung cư bị phá dỡ được thực hiện theo quy định tại Điều 116 của Luật này.</p> <p>Trường hợp phá dỡ để xây dựng lại nhà chung cư thì các chủ sở hữu được tiếp tục thực hiện quyền sử dụng đất có nhà chung cư đó; trường hợp phá dỡ để xây dựng công trình khác thì việc xử lý quyền sử dụng đất có nhà chung cư này được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.</p>	<p>에 따라 철거 및 그 밖의 건축물의 건설을 위하여 주무관청에 해당 공동주택을 인계하여야 한다.</p> <p>c) 공동주택 소유자가 주택을 철거하지 아니하거나 인계하지 아니하는 경우, 성급 인민위원회 위원장은 주택의 인수인계를 위하여 강제로 철거하거나 강제로 이사하도록 결정한다.</p> <p>d) 철거대상 공동주택 소유자를 위한 숙소의 해결은 이 법 제116조 규정에 따라 이행한다.</p> <p>재건축을 위하여 공동주택을 철거하는 경우, 소유자는 해당 공동주택이 있는 토지사용권을 계속 행사하며, 그 밖의 건축물의 건설을 위하여 철거하는 경우 해당 공동주택이 있는 토지사용권의 처리는 토지에 관한 법률 규정에 따라 이행한다.</p>
<p>Điều 100. Phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung của nhà chung cư</p> <p>1. Phần sở hữu riêng trong nhà chung cư bao gồm:</p>	<p>제100조 공동주택의 전유부분 및 공용부분</p> <p>1. 공동주택 전유부분은 다음과 같다.</p>

<p>a) Phần diện tích bên trong căn hộ bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó;</p> <p>b) Phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng cho chủ sở hữu nhà chung cư;</p> <p>c) Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng.</p> <p>2. Phần sở hữu chung của nhà chung cư bao gồm:</p> <p>a) Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1 Điều này; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;</p> <p>b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát</p>	<p>a) 해당 세대에 부착된 발코니, 베란다의 면적을 포함하는 세대 내부면적</p> <p>b) 공동주택 소유자의 사적소유로 인정되는 공동주택 내 그 밖의 면적</p> <p>c) 세대에 딸리거나 사적소유에 속하는 그 밖의 면적에 부착된 개별사용 기술장비시스템</p> <p>2. 공동주택 공용부분은 다음과 같다.</p> <p>a) 이 조 제1항에 규정된 사적소유에 속하는 면적을 제외한 공동주택의 남은 면적, 공동주택의 주민공동시설</p> <p>b) 프레임, 기둥, 내력벽, 외벽, 세대간의 경계벽, 바닥, 지붕, 옥상, 복도, 계단, 엘리베이터, 피난로, 쓰레기 투입시설, 매립수전, 전원·수도·가스 공급시스템, 통신, 라디오, 텔레비전, 배수, 정화조, 피뢰침, 소방 시스템을 포함하는 공동주택 내 하중 지지구조의 공간 및 시스템, 기술장비 및 공동주택 소유자의 전유부분에 속하지 아니하는 그 밖의 부분</p>
---	--

thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;

c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;

d) Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.

c) 외부에 있으나 해당 공동주택에 연결되어 있는 기술기반시스템. 다만, 공공의 목적으로 사용되거나 승인된 프로젝트의 내용에 따라 관리를 위하여 국가 또는 사업주에게 인계되어야 하는 기술기반시스템을 제외한다.

d) 상업 목적으로 건설에 투자되거나 승인된 프로젝트의 내용에 따라 국가에 인계되어야 하는 대상에 해당하지 아니하는 공동주택 구역 안에 있는 공동시설, 즉 공동마당, 꽃밭, 공원 및 승인된 주택건설 투자 프로젝트의 내용에 확정된 그 밖의 건축물을 포함한다.

Điều 101. Chỗ để xe và việc xác định diện tích sử dụng căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư

1. Chỗ để xe phục vụ cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư bao gồm xe ô tô, xe

제101조 주차장 및 공동주택 내 세대 사용면적, 그 밖의 면적의 결정

1. 공동주택 소유자, 사용자의 승용차, 이륜자동차, 삼륜자동차, 자전거 및 장애인용 차량을 위한

động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe đạp và xe cho người khuyết tật thì chủ đầu tư phải xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, thiết kế được phê duyệt và phải được sử dụng đúng mục đích. Việc xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với chỗ để xe được quy định như sau:

a) Đối với chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thì thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư;

b) Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư và chủ đầu tư không được tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ

주차장은 사업주가 건설기준·규준, 승인된 설계에 따라 건설하고 목적에 맞게 사용하여야 한다. 주차장에 대한 소유권, 사용권의 결정은 다음과 같이 규정된다.

a) 공동주택 소유자, 사용자의 자전거, 장애인용 차량, 이륜자동차, 삼륜자동차를 위한 주차장은 공동주택 소유자의 공동소유권, 공동사용권에 속한다.

b) 공동주택 소유자의 승용차를 위한 주차장의 경우, 세대나 공동주택 내 그 밖의 면적 매수인·매입임차 당사자가 매입하거나 임차하도록 결정하며, 매입하거나 임차하지 아니하는 경우 해당 승용차 주차장은 사업주의 관리 권한에 속하게 되며, 사업주는 해당 주차장의 투자건설 비용을 판매가·매입임대료에 포함시켜서는 아니 된다. 공동주택 승용차 주차공간의 배치는 공동주택 소유자 우선의 원칙으로 하여야 하며, 그 이후에 외부차량 주차공간을

sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

2. Diện tích sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư được tính theo kích thước thông thủy bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ, diện tích ban công, lô gia (nếu có) và không tính diện tích tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn; trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung.

Điều 102. Hội nghị nhà chung cư

1. Hội nghị nhà chung cư là hội nghị của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư nếu chủ sở hữu nhà chung cư không tham dự.

2. Hội nghị nhà chung cư được tổ chức họp để quyết định các nội dung quy định tại khoản 3 hoặc khoản 4 Điều này khi có đủ điều kiện theo Quy chế quản lý,

hỗ trợ và bảo vệ quyền lợi của cư dân chung cư.

2. 공동주택 소유자의 사적소유에 속하는 세대 사용면적 또는 공동주택 내 그 밖의 면적은 세대 외벽, 세대간의 경계벽, 세대 내 기둥 및 매립수전이 있는 바닥면적을 제외하고 세대 내 벽면적, 발코니·베란다 면적(있을 시)을 포함하는 전용면적에 따라 계산한다. 발코니 면적을 계산할 때 바닥면적 전체를 계산하며, 공동벽 면적을 포함하는 발코니의 경우 공동벽의 안쪽 가장자리에서 계산한다.

제102조 공동주택총회

1. "공동주택총회"란 공동주택 소유자 간의 회의, 소유자가 참석하지 아니하는 경우 공동주택 사용자 간의 회의를 말한다.

2. 공동주택총회는 건설부 장관이 공포한 공동주택의 관리·사용에 관한 규정에 따른 조건을 온전히 충족할 때 이 조 제3항이나 제4항에 규정된 내용을 결정

sử dụng nhà chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành.

3. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Hội nghị nhà chung cư được tổ chức họp để quyết định các vấn đề sau đây:

- a) Đề cử, bầu, bãi miễn các thành viên Ban quản trị nhà chung cư; thông qua, bổ sung, sửa đổi Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- b) Thông qua, bổ sung, sửa đổi Quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư; quyết định mức phụ cấp trách nhiệm của các thành viên Ban quản trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ hoạt động của Ban quản trị;
- c) Thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Điều 106 của Luật này và việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư;
- d) Quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp chủ đầu tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành

hàgi 위하여 개최된다.

3. 1인 이상의 소유자가 있는 공동주택의 경우, 공동주택총회는 다음의 문제를 결정하기 위하여 개최된다.

- a) 공동주택 관리사무소 구성원의 추천, 선출, 파면, 공동주택의 관리·사용규약의 승인, 보완, 개정
- b) 공동주택 관리사무소의 활동규정의 승인, 보완, 개정, 관리사무소 구성원의 책임수당 수준 및 관리사무소의 운영을 위한 그 밖의 합리적인 비용의 결정
- c) 이 법 제106조에 규정된 공동주택 운영관리 용역비의 승인 및 공동주택 공용부분의 운영관리비의 사용 승인
- d) 사업주가 공동주택 운영관리 기능·능력이 없거나, 운영관리 기능·능력이 있으나 운영관리에 참여하지 아니하거나, 운영관리에 참여하나 공동주택 관리사무소와 체결한 용역제공계약에서 합의한 요건을 충족하지 못한 경우, 공동주택 운영

<p> hoặc tham gia quản lý vận hành nhưng không đáp ứng được các yêu cầu như đã thỏa thuận trong hợp đồng cung cấp dịch vụ ký với Ban quản trị nhà chung cư; </p> <p> đ) Thông qua báo cáo về hoạt động quản lý vận hành, hoạt động bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư; </p> <p> e) Quyết định các nội dung khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư. </p> <p> 4. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì Hội nghị nhà chung cư được tổ chức họp để quyết định các vấn đề quy định tại các điểm a, b và e khoản 3 Điều này. </p> <p> 5. Mọi quyết định của Hội nghị nhà chung cư về các vấn đề quy định tại khoản 3 Điều này được thông qua theo nguyên tắc đa số bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu, được lập thành biên bản có chữ ký của các thành viên chủ trì cuộc họp và thư ký cuộc họp Hội nghị nhà chung cư. </p>	<p> 관리단체의 선정 결정 </p> <p> d) 공동주택 공용부분 운영관리활동, 유지보수활동에 관한 보고서의 승인 </p> <p> e) 공동주택의 관리·사용에 관한 그 밖의 내용의 결정 </p> <p> 4. 소유자가 1인인 공동주택의 경우, 공동주택총회는 이 조 제3항제a호, 제b호 및 제e호에 규정된 각 문제를 결정하기 위하여 개최된다. </p> <p> 5. 이 조 제3항에 규정된 문제에 대한 공동주택총회의 모든 결정은 다수결의 원칙에 따라 표결 또는 투표의 형식으로 통과되며, 회의록으로 작성되고 이에 공동주택총회 회의 주재자 및 비서의 서명이 있어야 한다. </p>
<p> Điều 103. Ban quản trị nhà chung cư </p> <p> 1. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu hoặc nhà chung cư có </p>	<p> 제103조 공동주택 관리사무소 </p> <p> 1. 소유자가 1인인 공동주택 또는 1인 이상의 소유자가 있으나 </p>

nhiều chủ sở hữu nhưng có dưới 20 căn hộ thì chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thống nhất quyết định việc thành lập Ban quản trị nhà chung cư hoặc không thành lập Ban quản trị nhà chung cư; trường hợp thành lập Ban quản trị nhà chung cư được thực hiện như sau:

a) Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu, thành phần Ban quản trị bao gồm đại diện chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư;

b) Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu, thành phần Ban quản trị nhà chung cư thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu mà có từ 20 căn hộ trở lên phải thành lập Ban quản trị nhà chung cư. Thành phần Ban quản trị nhà chung cư gồm đại diện các chủ sở hữu nhà chung cư, đại diện chủ đầu tư (nếu có); trường hợp người sử dụng nhà chung cư tham gia Hội nghị nhà chung cư thì thành phần Ban quản trị nhà chung cư có thể gồm cả người sử dụng.

3. Ban quản trị nhà chung cư có một chủ sở hữu được tổ chức

20세대 이하인 공동주택의 경우, 공동주택 소유자, 사용자는 공동주택 관리사무소의 설립 여부를 결정하며, 공동주택 관리사무소를 설립하는 경우 다음과 같이 이행한다.

a) 소유자가 1인인 공동주택의 경우, 관리사무소 구성원은 공동주택 소유대표자 및 사용자를 포함한다.

b) 1인 이상의 소유자가 있는 공동주택의 경우, 공동주택 관리사무소 구성원은 이 조 제2항 규정에 따른다.

2. 1인 이상의 소유자가 있고 20세대 이상인 공동주택의 경우, 공동주택 관리사무소를 설립하여야 한다. 공동주택 관리사무소 구성원은 공동주택 소유대표자, 사업주 대표자(있을 시)를 포함하며, 공동주택 사용자가 공동주택총회에 참여하는 경우 공동주택 관리사무소 구성원에 사용자를 포함시킬 수 있다.

3. 소유자가 1인인 공동주택의 관리사무소는 자치 형태로 구성

theo mô hình tự quản. Ban quản trị nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu được tổ chức và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của công ty cổ phần hoặc mô hình Ban chủ nhiệm của hợp tác xã, có tư cách pháp nhân, có con dấu và thực hiện các quyền, trách nhiệm quy định tại khoản 1 Điều 104 của Luật này.

Khi bầu, bãi miễn thành viên Ban quản trị nhà chung cư, các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư không phải thành lập công ty cổ phần hoặc thành lập hợp tác xã; việc bầu, bãi miễn thành viên Ban quản trị được thực hiện thông qua Hội nghị nhà chung cư theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành.

Điều 104. Quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư

1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư có quyền và trách nhiệm sau đây:

- a) Đôn đốc, nhắc nhở các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong việc thực hiện nội quy, quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;

된다. 1인 이상의 소유자가 있는 공동주택의 관리사무소는 주식회사의 이사회 또는 협동조합의 이사회에 따라 구성·운영되며, 법인 자격을 가지고 인장을 소지하며, 이 법 제104조제1항에 규정된 권리·책임을 이행한다.

공동주택 소유자, 사용자는 공동주택 관리사무소 구성원을 선출하고 파면할 때 주식회사 또는 협동조합을 설립할 필요가 없으며, 관리사무소 구성원의 선출·파면은 건설부 장관이 공포한 공동주택의 관리·사용에 관한 규정에 따른 공동주택총회를 통하여 이행한다.

제104조 공동주택 관리사무소의 권리 및 책임

1. 1인 이상의 소유자가 있는 공동주택의 관리사무소는 다음의 권리와 책임이 있다.

- a) 공동주택 소유자, 사용자에게 공동주택의 관리·사용에 관한 규정, 규약을 이행하도록 촉구하고 상기시킨다.

<p>b) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Luật này và quyết định của Hội nghị nhà chung cư; báo cáo Hội nghị nhà chung cư việc thu, chi khoản kinh phí này;</p> <p>c) Đề nghị Hội nghị nhà chung cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;</p> <p>d) Ký hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư với chủ đầu tư hoặc đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư sau khi đã được Hội nghị nhà chung cư lựa chọn theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 102 của Luật này.</p> <p>Trường hợp nhà chung cư không yêu cầu phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 105 của Luật này và được Hội nghị nhà chung cư giao cho Ban quản trị thực hiện quản lý vận hành thì Ban quản trị nhà chung cư thực hiện việc thu, chi kinh phí quản lý vận hành theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;</p> <p>đ) Ký kết hợp đồng với đơn vị</p>	<p>b) 이 법 규정 및 공동주택총회의 결정에 따라 공동주택의 공용부분 유지보수비를 관리하고 사용하며, 공동주택총회에 해당 비용의 징수, 지출에 대하여 보고한다.</p> <p>c) 공동주택총회에 공동주택 운영관리 용역비를 승인하도록 건의한다.</p> <p>d) 사업주 또는 이 법 제102조 제3항제d호 규정에 따라 공동주택총회에 의하여 선정된 공동주택 운영관리 기능·능력을 가진 단체와 공동주택 운영관리 용역제공계약을 체결한다.</p> <p>공동주택에서 이 법 제105조 제1항제b호 규정에 따라 공동주택 운영관리 기능·능력을 가진 단체가 반드시 필요하다는 것을 요구하지 아니하고 공동주택총회가 관리사무소에 운영관리를 맡기는 경우, 공동주택 관리사무소는 공동주택총회의 결정에 따라 운영관리비의 징수, 지출을 이행한다.</p> <p>đ) 공동주택 공용부분의 유지</p>
--	---

có năng lực bảo trì nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư và giám sát hoạt động bảo trì. Việc bảo trì phần sở hữu chung có thể do đơn vị đang quản lý vận hành nhà chung cư hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện;

e) Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng nhà chung cư về việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ nhà chung cư để phối hợp với cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết;

g) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong nhà chung cư;

h) Thực hiện đúng quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua, không được tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị nhà chung cư;

i) Được hưởng thù lao trách nhiệm và các chi phí hợp lý

bổ sung để bảo trì nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư và giám sát hoạt động bảo trì. Việc bảo trì phần sở hữu chung có thể do đơn vị đang quản lý vận hành nhà chung cư hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện;

보수를 위하여 건설에 관한 법률 규정에 따라 유지보수 능력을 가진 단체와 계약을 체결하며 유지보수 활동을 감독한다. 공용부분의 유지보수는 현재 공동주택의 유지보수를 담당하는 단체 또는 건설에 관한 법률 규정에 따라 유지보수 능력을 가진 그 밖의 단체가 이행한다.

e) 공동주택 관리·사용 및 용역제공에 관하여 공동주택 사용자의 의견·건의를 수렴·종합하여 관련 전담기관, 단체, 개인과 이를 심사·해결하도록 협조한다.

g) 공동주택 내 문명적인 생활 방식 구축 및 사회 질서·안전 유지를 위하여 지방 당국, 자치 공동체와 협조한다.

h) 공동주택총회가 승인한 공동주택 관리사무소 활동규약에 맞게 이행하며, 공동주택 관리사무소 구성원을 임의로 파면시키거나 추가로 가입시켜서는 아니 된다.

i) 공동주택총회의 결정에 따라 책임수당 및 그 밖의 합리적인

<p>khác theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;</p> <p>k) Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại khoản này;</p> <p>l) Thực hiện các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao mà không trái với quy định pháp luật.</p> <p>2. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư thực hiện quyền và trách nhiệm quy định tại các điểm a, e, g, h, i, k và l khoản 1 Điều này.</p>	<p>비용을 지급받는다.</p> <p>k) 이 항 규정과 상이하게 권리 및 책임을 이행할 때 공동주택 소유자, 사용자 앞서 법적 책임을 진다.</p> <p>1) 법률 규정을 위배하지 아니한 공동주택총회에서 할당하고 밖의 업무를 수행한다.</p> <p>2. 소유자가 1인인 공동주택의 경우, 공동주택 관리사무소는 이 조 제1항제a호, 제e호, 제g호, 제h호, 제i호, 제k호 및 제l호에 규정된 권리 및 책임을 이행한다.</p>
<p>Điều 105. Quản lý vận hành nhà chung cư</p>	<p>제105조 공동주택의 운영관리</p>
<p>1. Việc quản lý vận hành nhà chung cư được quy định như sau:</p> <p>a) Đối với nhà chung cư có thang máy thì do đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện;</p> <p>b) Đối với nhà chung cư không có thang máy thì Hội nghị nhà chung cư họp quyết định tự quản lý vận hành hoặc thuê đơn vị có chức năng, năng lực</p>	<p>1. 공동주택의 운영관리는 다음과 같이 규정된다.</p> <p>a) 엘리베이터가 있는 공동주택의 경우, 공동주택 운영관리 기능·능력을 가진 단체가 이행한다.</p> <p>b) 엘리베이터가 없는 공동주택의 경우, 공동주택총회는 운영관리를 자체 이행하거나 공동주택 운영관리 기능·능력을 가진 단체가 이행하도록 결정</p>

<p>quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện.</p> <p>2. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải có đủ điều kiện về chức năng và năng lực theo quy định sau đây:</p> <p>a) Được thành lập, hoạt động theo quy định của Luật doanh nghiệp hoặc Luật hợp tác xã và có chức năng quản lý vận hành nhà chung cư;</p> <p>b) Phải có các bộ phận chuyên môn nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm bộ phận kỹ thuật, dịch vụ, bảo vệ an ninh, vệ sinh, môi trường;</p> <p>c) Có đội ngũ cán bộ, nhân viên đáp ứng yêu cầu về quản lý vận hành nhà ở bao gồm lĩnh vực xây dựng, kỹ thuật điện, nước, phòng cháy, chữa cháy, vận hành trang thiết bị gắn với nhà chung cư và có giấy chứng nhận đã được đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.</p> <p>3. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện việc quản lý vận hành hệ thống kỹ thuật, trang thiết bị, cung cấp các dịch vụ cho nhà chung cư, bảo trì nhà</p>	<p>한다.</p> <p>2. 공동주택 운영관리단체는 다음의 규정에 따라 기능·능력에 대한 조건을 충족하여야 한다.</p> <p>a) 기업법 또는 협동조합법 규정에 따라 설립되고 운영되며, 공동주택 운영관리 기능을 가져야 한다.</p> <p>b) 기술, 용역, 경호, 보안, 위생, 환경 부서를 포함하는 공동주택 운영관리 전문부서가 있어야 한다.</p> <p>c) 간부진, 직원이 건설, 전기, 수도, 화재예방·소방, 공동주택에 부착된 설비의 운영 분야를 포함하는 주택 관리운영에 대한 요건을 충족하며, 건설부장관이 정한 공동주택 운영관리에 대한 전문지식의 교육·육성 수료증을 보유하여야 한다.</p> <p>3. 공동주택 운영관리단체는 공동주택 기술, 설비, 용역제공 시스템을 관리·운영하며, 공동주택의 유지보수 능력을 가진 경우 공동주택을 유지보수하며, 공동</p>
---	---

chung cư nếu có năng lực thực hiện bảo trì và thực hiện các công việc khác liên quan đến việc quản lý vận hành nhà chung cư.

4. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư được thu kinh phí quản lý vận hành của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư theo mức giá quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 106 của Luật này; đối với nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước thì giá dịch vụ quản lý vận hành được thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 106 của Luật này.

5. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư được quản lý, vận hành nhiều nhà chung cư tại một hoặc nhiều địa bàn khác nhau.

Điều 106. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư

1. Việc xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư phải công khai, minh bạch và căn cứ vào nội dung các công việc cần quản lý vận hành, dịch vụ sử dụng đối với từng loại nhà chung cư.

2. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu

주택 운영관리 관련 그 밖의 업무를 수행한다.

4. 공동주택 운영관리단체는 이 법 제106조제3항과 제4항에 규정된 가격대에 따라 공동주택 소유자, 사용자로부터 운영관리비를 징수할 수 있으며, 국유공동주택의 경우 운영관리 용역비는 이 법 제106조제5항제a호 규정에 의한다.

5. 공동주택 운영관리단체는 하나 또는 그 이상의 지역에서 수개의 공동주택을 운영·관리할 수 있다.

제106조 공동주택 운영관리 용역비

1. 공동주택 운영관리 용역비의 책정은 종류별 공동주택에 대한 필요한 운영관리업무, 용역의 내용에 근거하며, 공개적이고 투명하여야 한다.

2. 공동주택 운영관리 용역비에는 공용부분 유지보수비, 주차비, 연료·에너지·생활용수·텔레비

chung, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc và các chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

3. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được quy định như sau:

- a) Trường hợp chưa tổ chức được Hội nghị nhà chung cư lần đầu thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở;
- b) Trường hợp đã tổ chức được Hội nghị nhà chung cư thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư do Hội nghị nhà chung cư quyết định.

4. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì giá dịch vụ quản lý nhà chung cư được thực hiện theo thỏa thuận giữa chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư; trường hợp nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước thì giá dịch vụ quản lý nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều này.

전·통신 사용료 및 공동주택 소유자, 사용자의 개별사용을 위한 그 밖의 용역비가 포함되지 아니한다.

3. 1인 이상의 소유자가 있는 공동주택의 경우, 공동주택 운영관리 용역비는 다음과 같이 규정된다.

- a) 최초 공동주택총회를 아직 구성하지 못한 경우, 공동주택 운영관리 용역비는 주택 매매·매입임대계약에서 합의된 바에 따라 결정된다.
- b) 공동주택총회가 구성된 경우, 공동주택 운영관리 용역비는 공동주택총회에 의하여 결정된다.

4. 소유자가 1인인 공동주택의 경우, 공동주택 운영관리 용역비는 공동주택 소유자와 사용자 간의 합의에 따라 책정하며, 국유 공동주택의 경우 공동주택 운영관리 용역비는 이 조 제5항 규정에 따라 책정한다.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư để áp dụng cho các trường hợp sau đây:

- a) Thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn;
- b) Làm cơ sở để các bên thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở hoặc trong trường hợp có tranh chấp về giá dịch vụ giữa đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư với chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; trường hợp không thỏa thuận được giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thì áp dụng mức giá trong khung giá dịch vụ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

Điều 107. Bảo trì nhà chung cư

- 1. Bảo trì nhà chung cư bao gồm bảo trì phần sở hữu riêng và bảo trì phần sở hữu chung. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng và đóng góp kinh phí để thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.
- 2. Việc đóng góp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà

5. 성급 인민위원회는 다음의 경우에 적용하기 위하여 공동주택 운영관리 용역비 범위를 공포할 책임이 있다.

- a) 지역 내 국유공동주택의 운영관리비를 징수하기 위한 경우
- b) 주택 매매·매입임대계약에 서의 합의 또는 공동주택 운영관리단체와 공동주택 소유자, 사용자 간에 용역비에 대한 분쟁이 있는 경우 당사자 간의 합의에 도달하기 위한 근거가 필요한 경우. 공동주택 운영관리 용역비에 대한 합의가 이루어지지 아니한 경우 성급 인민위원회가 공포한 운영관리 용역비 범위 내 가격을 적용한다.

제107조 공동주택의 유지보수

- 1. 공동주택의 유지보수는 전유부분의 유지보수 및 공용부분의 유지보수를 포함한다. 공동주택 소유자는 전유부분을 유지보수하며, 공동주택 공용부분의 유지보수를 위하여 비용을 납부할 책임이 있다.
- 2. 1인 이상의 소유자가 있는 공동주택의 공용부분 유지보수비의

chung cư có nhiều chủ sở hữu được thực hiện theo quy định tại Điều 108 của Luật này; việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung có nhiều chủ sở hữu được thực hiện theo quy định tại Điều 109 của Luật này.

3. Nội dung bảo trì, quy trình bảo trì và việc quản lý hồ sơ bảo trì nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Điều 108. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu

1. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu được quy định như sau:

a) Đối với căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư phải đóng 2% giá trị căn hộ hoặc diện tích khác bán, cho thuê mua; khoản tiền này được tính vào tiền bán, tiền thuê mua nhà mà người mua, thuê mua phải đóng khi nhận bàn giao và được quy định rõ trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua;

b) Đối với căn hộ, phần diện

납부는 이 법 제108조 규정에 따라 이행하며, 1인 이상의 소유자가 있는 공용부분의 유지보수비를 사용할 때 이 법 제109조 규정에 따라 이행한다.

3. 공동주택 유지보수 내용, 유지보수 과정 및 유지보수 서류의 관리는 건설에 관한 법률 규정에 따라 이행한다.

제108조 1인 이상의 소유자가 있는 공동주택의 공용부분 유지보수비

1. 1인 이상의 소유자가 있는 공동주택의 공용부분 유지보수비는 다음과 같이 규정된다.

a) 공동주택 내 사업주가 매각·매입임대한 세대, 그 밖의 면적의 경우, 사업주는 매각·매입임대한 세대, 그 밖의 면적 가치의 2%를 납부하며, 해당 금액은 매수인, 매입임차 당사자가 인수인계를 받을 때 납부하여야 하는 매입대금·매입임차료에 계산되며, 매매·매입임대 계약에 명확하게 명시된다.

b) 사업주가 매각·매입임대하

<p>tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư giữ lại không bán, không cho thuê mua hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng, trừ phần diện tích thuộc sở hữu chung thì chủ đầu tư phải đóng 2% giá trị căn hộ, phần diện tích giữ lại; phần giá trị này được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất của nhà chung cư đó.</p> <p>2. Trường hợp kinh phí bảo trì quy định tại khoản 1 Điều này không đủ để thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư thì các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng góp thêm kinh phí tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.</p> <p>3. Trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 mà chưa thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung thì các chủ sở hữu nhà chung cư họp Hội nghị nhà chung cư để thống nhất mức đóng góp kinh phí này; mức đóng góp kinh phí có thể được nộp hằng tháng vào tài</p>	<p> 지 아니하거나, 공동주택의 사용을 위한 인수인계 시점까지 아직 매매·매입임대하지 아니하고 보유한 공동주택 내 세대, 그 밖의 면적의 경우, 사업주는 공용부분 면적을 제외하고 보유한 세대, 그 밖의 면적 가치의 2%를 납부하여야 하며, 해당 가치는 해당 공동주택 내 가격이 가장 높은 세대의 판매가에 따라 계산된다. </p> <p>2. 이 조 제1항에 규정된 유지보수비가 공동주택 공용부분의 유지보수를 위하여 부족한 경우, 공동주택 소유자는 각 소유자의 사적소유에 속하는 면적에 비례하여 추가 비용을 납부할 책임이 있다.</p> <p>3. 사업주가 2006년 7월 1일 이전에 공동주택 내 세대, 그 밖의 면적 매매·매입임대계약을 체결하였으나 공용부분 유지보수비를 아직 징수하지 아니한 경우, 공동주택 소유자는 해당 비용을 협의하기 위하여 공동주택총회 회의를 개최하며, 비용의 납부금은 베트남 내 운영 중인 금융기관에서 공동주택 관리사무소가 개설한 예금계좌로 매월 입금되거나,</p>
--	---

khoản tiền gửi tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam do Ban quản trị nhà chung cư lập hoặc được đóng khi phát sinh công việc cần bảo trì.

4. Trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư sau ngày 01 tháng 7 năm 2006 mà trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở không có thỏa thuận về kinh phí bảo trì thì chủ đầu tư phải đóng khoản tiền này; trường hợp trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở mà giá mua, giá thuê mua chưa tính kinh phí bảo trì thì chủ sở hữu thực hiện đóng khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo quy định tại khoản 3 Điều này.

5. Trường hợp nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh mà phân chia được riêng biệt các khu chức năng khác nhau trong cùng một tòa nhà bao gồm khu chức năng căn hộ, khu chức năng kinh doanh, dịch vụ và mỗi khu chức năng này có phần sở hữu chung được tách biệt với phần sở hữu chung của cả tòa nhà, được quản lý, vận hành độc lập thì chủ đầu

유지보수 항목이 발생시 납부된다.

4. 사업주가 2006년 7월 1일 후에 공동주택 내 세대, 그 밖의 면적 매매·매입임대계약을 체결하였으나 주택 매매·매입임대계약에서 유지보수비에 대한 합의사항이 없는 경우, 사업주는 해당 비용을 납부하여야 한다. 주택 매매·매입임대계약에서 매입대금·매입임차료에 유지보수비가 포함되지 아니하는 경우, 소유자는 이 조 제3항 규정에 따라 공용부분 유지보수비를 납부한다.

5. 주거 및 상업용 목적으로 복합 사용하는 공동주택에서 동일한 건물 내 세대주거기능, 판매·용역기능을 포함하는 각 기능구역이 별도로 분리되며, 해당 각 기능구역의 공용부분이 건물 전체의 공용부분과 분리되고 독립적으로 관리·운영되는 경우, 사업주 및 공동주택 내 세대 또는 그 밖의 면적 매수인, 매입임차 당사자는 이 법 제109조제4항 규정에 따라 관리·사용을 위하여

tử và người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua việc phân chia tỷ lệ kinh phí bảo trì phần sở hữu chung thành nhiều phần để quản lý, sử dụng theo quy định tại khoản 4 Điều 109 của Luật này.

Điều 109. Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu

1. Đối với kinh phí bảo trì quy định tại khoản 1 Điều 108 của Luật này thì trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày thu kinh phí của người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư, chủ đầu tư có trách nhiệm gửi vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý kinh phí này và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư biết.

Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày Ban quản trị nhà chung cư được thành lập, chủ đầu tư phải chuyển giao kinh phí bảo trì bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban quản trị để thực hiện quản lý, sử

đồng. 매매·매입임대계약에서 공용부분 유지보수비의 비율을 여러 부분으로 분할하기로 합의한다.

제109조 1인 이상의 소유자가 있는 공동주택의 공용부분 유지보수비의 관리, 사용

1. 이 법 제108조제1항에 규정된 유지보수비의 경우, 사업주는 공동주택 내 세대 또는 그 밖의 면적 매수인, 매입임차 당사자로부터 비용을 징수한 날로부터 7일 이내에 해당 비용을 관리하기 위하여 베트남 내 운영 중인 금융기관에서 개설된 예금계좌로 입금하며, 공동주택을 관할하는 성급 주택관리기관에 통보할 책임이 있다.

사업주는 공동주택 관리사무소 설립일로부터 7일 이내에 관리사무소가 이 법 규정에 따라 관리하고 사용하도록 이자를 포함한 유지보수비를 인계하고 성급 주택관리기관에 통보하여야 하



dụng theo quy định của Luật này và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết; trường hợp chủ đầu tư không bàn giao kinh phí này thì Ban quản trị nhà chung cư có quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư thực hiện cưỡng chế buộc chủ đầu tư phải thực hiện bàn giao theo quy định của Chính phủ.

2. Kinh phí bảo trì quy định tại Điều 108 của Luật này chỉ được sử dụng để bảo trì các phần sở hữu chung của nhà chung cư, không được sử dụng cho việc quản lý vận hành nhà chung cư và các mục đích khác; trường hợp nhà chung cư phải phá dỡ mà kinh phí bảo trì chưa sử dụng hết thì được sử dụng để hỗ trợ tái định cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư mới sau khi được xây dựng lại.

3. Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì đúng mục đích, đúng hạng mục cần bảo trì theo kế hoạch bảo trì đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua hằng năm. Việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung phải

được, nghiệp chủ gia 해당 비용을 인계하지 아니하는 경우 공동주택 관리사무소는 공동주택을 관할하는 성급 주택관리기관에 사업주가 정부 규정에 따라 강제로 인계하도록 요청할 권리를 가진다.

2. 이 법 제108조에 규정된 유지보수비는 공동주택 공용부분 유지보수시에만 사용되고 공동주택 운영관리 및 그 밖의 목적을 위하여 사용하여서는 아니 되며, 공동주택이 철거 대상에 속하게 되나 유지보수비를 아직 소진하지 아니한 경우 재정착 지원에 사용되거나 재건축 후 공동주택 공용부분 유지보수기금에 이월된다.

3. 공동주택 관리사무소는 공동주택총회가 매년 승인한 유지보수계획에 따른 유지보수 목적, 항목에 맞게 유지보수비를 관리·사용할 책임이 있다. 공용부분 유지보수비의 사용은 재정에 관한 법률 규정에 따라 영수증, 지급, 정산 관련 자료가 있어야 하

có hóa đơn tài chính, có thanh toán, quyết toán theo quy định của pháp luật về tài chính và phải báo cáo Hội nghị nhà chung cư.

Thành viên Ban quản trị nhà chung cư có quyết định sử dụng kinh phí không đúng quy định tại khoản 2 Điều này và khoản này thì bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại.

4. Việc quản lý, sử dụng phần kinh phí bảo trì quy định tại khoản 5 Điều 108 của Luật này được quy định như sau:

a) Đối với phần kinh phí để bảo trì phần sở hữu chung của cả tòa nhà và phần sở hữu chung của khu căn hộ thì được chuyển vào tài khoản do Ban quản trị nhà chung cư lập để quản lý, sử dụng theo quy định tại Điều này;

b) Đối với phần kinh phí để bảo trì phần sở hữu chung của khu kinh doanh, dịch vụ thì chủ sở hữu khu kinh doanh, dịch vụ được tự quản lý, sử dụng để bảo trì phần sở hữu chung của khu chức năng này.

며, 공동주택총회에 보고하여야 한다.

공동주택 관리사무소 구성원은 이 조 제2항 및 이 항 규정과 상이하게 비용의 사용을 결정한 경우, 법률 규정에 따라 처벌을 받고 손해를 배상하여야 한다.

4. 이 법 제108조제5항에 규정된 유지보수비의 관리, 사용은 다음과 같이 규정된다.

a) 건물 전체의 공용부분 및 세대구역 공용부분의 유지보수를 위한 비용은 이 법 규정에 따라 관리·사용을 위하여 공동주택 관리사무소가 개설한 계좌로 입금한다.

b) 판매·용역 구역의 공용부분의 유지보수를 위한 비용의 경우, 판매·용역 구역 소유자는 해당 기능구역 공용부분의 유지보수를 위하여 자체 관리·사용할 수 있다.

Mục 2 PHÁP ĐỒ NHÀ CHUNG CƯ

제2절 리모델링·재건축을 위한 공

<p>ĐỂ CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ</p> <p>Điều 110. Các trường hợp phá dỡ nhà chung cư để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 99 của Luật này. 2. Nhà chung cư bị hư hỏng mà chưa thuộc diện bị phá dỡ nhưng nằm trong khu vực phải thực hiện cải tạo, xây dựng đồng bộ với khu nhà ở thuộc diện bị phá dỡ theo quy định tại khoản 1 Điều này theo quy hoạch xây dựng được phê duyệt. 3. Nhà chung cư không thuộc diện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này nhưng được tất cả các chủ sở hữu thống nhất phá dỡ để xây dựng lại nhà chung cư mới thông qua Hội nghị nhà chung cư. 	<p>동주택의 철거</p> <p>제110조 리모델링·재건축을 위해 철거되는 공동주택</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 이 법 제99조제2항제b호 규정에 따라 공동주택 리모델링·재건축을 위한 철거 대상에 해당하는 공동주택 2. 철거 대상에 해당하지 아니하나 승인된 건설 기본계획에 따라 이 조 제1항에 규정된 철거대상 주택단지와 동일하게 정비·건축하여야 하는 구역 안에 있는 불량공동주택 3. 이 조 제1항과 제2항에 해당하지 아니하나 공동주택총회를 통하여 모든 소유자가 재건축을 위하여 철거하기로 합의한 공동주택
<p>Điều 111. Lập kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư có trách nhiệm tổ chức rà soát, thống kê các loại nhà chung cư trên địa bàn; lập và phê duyệt kế hoạch cải 	<p>제111조 공동주택 리모델링·재건축 계획의 수립</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 공동주택을 관할하는 성급 인민위원회는 지역 내 종류별 공동주택을 조사하고 통계하며, 이 법 제110조제1항과 제2항에 규정된 경우에 해당하는 공동주택

cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư phê duyệt. Phương án tái định cư phải được thông báo đến khu dân cư nơi có nhà chung cư bị phá dỡ, được công bố công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng của địa phương, trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân và cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.

3. Việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải được thực hiện theo dự án; khi phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải kết hợp cải tạo lại khu nhà ở trong khu vực của dự án theo quy hoạch xây dựng được phê duyệt.

4. Trường hợp cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước thì phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và phải tuân thủ quy định về cải tạo, xây dựng lại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 113. Các hình thức cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư vốn hoặc góp vốn cùng các chủ sở hữu có nhà chung cư quy định tại Điều 110

hội đã được phê duyệt trước khi phá dỡ phải được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư phê duyệt. Phương án tái định cư phải được thông báo đến khu dân cư nơi có nhà chung cư bị phá dỡ, được công bố công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng của địa phương, trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân và cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.

3. Việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải được thực hiện theo dự án; khi phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải kết hợp cải tạo lại khu nhà ở trong khu vực của dự án theo quy hoạch xây dựng được phê duyệt.

4. Trường hợp cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước thì phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và phải tuân thủ quy định về cải tạo, xây dựng lại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

3. 공동주택의 리모델링·재건축은 프로젝트에 따라 실행하며, 리모델링·재건축을 위하여 공동주택을 철거할 때 승인된 건설기본계획에 따라 프로젝트 구역안에 있는 주택단지와 결합하여 정비하여야 한다.

4. 국유공동주택을 리모델링·재건축하는 경우, 주무관청의 승인을 받아야 하며, 국유주택 리모델링·재건축에 관한 규정을 준수하여야 한다.

제113조 공동주택 리모델링·재건축의 형식

1. 이 법 제110조제1항과 제2항에 규정된 공동주택의 소유자가 철거를 집행하지 아니하는 경우를 제외하고, 부동산기업은 공동

của Luật này để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, trừ trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 110 của Luật này không chấp hành việc phá dỡ.

2. Nhà nước thực hiện cưỡng chế phá dỡ và trực tiếp đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 3 Điều 36 của Luật này đối với trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 110 của Luật này mà chủ sở hữu nhà chung cư không chấp hành việc phá dỡ.

Điều 114. Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện như sau:

- a) Trường hợp Nhà nước đầu tư bằng nguồn vốn quy định tại khoản 3 Điều 36 của Luật này để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo người có thẩm quyền quyết định đầu tư quyết định lựa chọn chủ đầu tư;

주택 리모델링·재건축에 자본을 투자하거나 이 법 제110조에 규정된 공동주택의 소유자와 함께 자본을 출자한다.

2. 이 법 제110조제1항과 제2항에 규정된 공동주택의 소유자가 철거를 집행하지 아니하는 경우, 국가가 강제로 철거하고 이 법 제36조제3항에 규정된 자본출처 또는 형식으로 공동주택 리모델링·재건축에 직접 투자한다.

제114조 공동주택 리모델링·재건축 프로젝트 사업주

1. 공동주택 리모델링·재건축 프로젝트 사업주의 선정은 다음과 같이 이행한다.

- a) 국가가 이 법 제36조제3항에 규정된 자본출처로 공동주택 리모델링·재건축에 투자하는 경우, 성급 주택관리기관은 투자 결정권한을 가진 자에게 사업주를 선정하도록 보고한다.

<p>b) Trường hợp Nhà nước đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo hình thức xây dựng – chuyển giao quy định tại khoản 3 Điều 36 của Luật này thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định lựa chọn chủ đầu tư theo hình thức đấu thầu nếu có từ hai nhà đầu tư trở lên đăng ký làm chủ đầu tư hoặc chỉ định thầu nếu chỉ có một nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư;</p> <p>c) Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tham gia góp vốn đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì chủ sở hữu nhà chung cư và doanh nghiệp thỏa thuận về đơn vị làm chủ đầu tư và đề nghị cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận.</p> <p>2. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư chỉ được thực hiện sau khi có kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.</p> <p>3. Trường hợp cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại</p>	<p>b) 국가가 이 법 제36조제3항에 규정된 건설·이전의 형식으로 공동주택 리모델링·재건축에 투자하는 경우, 성급 주택관리기관은 2명 이상의 투자자가 사업주가 되고자 신청하는 경우 입찰의 형식으로 사업주를 선정하며, 오직 투자자 1명만이 사업주가 되고자 신청하는 경우 사업주를 지정한다.</p> <p>c) 부동산기업이 공동주택 리모델링·재건축에 투자자본을 공동출자하는 경우, 공동주택 소유자와 기업은 사업주의 선정에 대하여 합의하며, 성급 인민위원회의 승인을 받기 위하여 성급 주택관리기관에 이를 보고하도록 요청한다.</p> <p>2. 공동주택 리모델링·재건축 프로젝트 사업주의 선정은 성급 인민위원회로부터 공동주택 리모델링·재건축 계획에 대한 승인을 받아야 진행할 수 있다.</p> <p>3. 이 조 제1항제b호 및 제c호에 규정된 공동주택 리모델링·재건</p>
---	---

điểm b và điểm c khoản 1 Điều này thì chủ đầu tư phải có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 21 của Luật này.

Điều 115. Phương án bố trí tái định cư khi phá dỡ nhà chung cư

1. Trường hợp nhà chung cư có một chủ sở hữu mà đang cho thuê thì việc bố trí chỗ ở cho người đang thuê được thực hiện theo thỏa thuận giữa chủ sở hữu và người thuê nhà.

2. Trường hợp nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu mà có sự tham gia đầu tư của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thì chủ sở hữu nhà chung cư và doanh nghiệp này thỏa thuận phương án bố trí tái định cư theo nguyên tắc quy định tại Điều 116 của Luật này để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư phê duyệt.

Các chủ sở hữu nhà chung cư phải tổ chức cuộc họp Hội nghị nhà chung cư để thống nhất phương án bố trí tái định cư trước khi báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư phê duyệt.

3. Trường hợp nhà chung cư thuộc diện quy định tại khoản 1

của khoản 1 Điều này thì chủ đầu tư phải có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 21 của Luật này.

Điều 115. 공동주택 철거시 재정착 지원 방안

1. 임대 중인 소유자가 1인인 공동주택의 경우, 현재 임차인을 위한 숙소의 배정은 소유자와 임차인 간의 협의에 따라 이행한다.

2. 부동산기업의 투자자본이 투입된 1인 이상의 소유자가 있는 공동주택의 경우, 해당 기업과 공동주택 소유자는 이 법 제116조에 규정된 원칙에 따라 재정착 지원 방안을 합의하여 공동주택을 관할하는 성급 인민위원회의 승인을 받도록 보고한다.

공동주택 소유자들은 공동주택을 관할하는 성급 인민위원회의 승인을 받도록 보고하기 전에 재정착 지원 방안을 합의하기 위하여 공동주택총회 회의를 개최하여야 한다.

3. 공동주택이 이 법 제110조제1항과 제2항에 규정된 경우에

và khoản 2 Điều 110 của Luật này mà chủ sở hữu không chấp hành việc phá dỡ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở thực hiện cưỡng chế phá dỡ và tổ chức lập, phê duyệt phương án bố trí tái định cư theo nguyên tắc quy định tại Điều 116 của Luật này.

Điều 116. Bố trí nhà ở tái định cư

1. Việc bố trí tái định cư cho các chủ sở hữu có nhà chung cư thuộc diện phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện như sau:

a) Trường hợp chủ sở hữu không có nhu cầu tái định cư tại chỗ thì tùy theo điều kiện cụ thể của địa phương mà được bố trí nhà ở, đất ở tái định cư theo quy định tại Điều 36 của Luật này;

b) Trường hợp chủ sở hữu có nhu cầu tái định cư tại chỗ thì được bố trí nhà ở mới có diện tích tối thiểu bằng hoặc lớn hơn diện tích nhà ở cũ.

Trường hợp Nhà nước đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mà có chênh lệch về giá trị giữa nhà ở cũ và nhà ở mới thì

h 해당하나 소유자가 철거를 집행하지 아니하는 경우, 공동주택을 관할하는 성급 인민위원회가 강제로 철거하며, 이 법 제116조에 규정된 원칙에 따라 재정착 지원 방안을 수립하고 승인한다.

제116조 재정착을 위한 주택의 배정

1. 공동주택 리모델링·재건축을 위한 철거 대상에 해당하는 공동주택의 소유자들을 위한 재정착 주택의 배정은 다음과 같이 이행한다.

a) 소유자는 기존 자리에서 재정착할 수요가 없는 경우, 지역의 구체적인 조건에 따라 이 법 제36조 규정에 의거하여 재정착을 위한 주택·택지를 배정받는다.

b) 소유자는 기존 자리에서 재정착할 수요가 있는 경우, 최소 기존 주택의 면적만큼 또는 그 이상의 면적으로 새 주택을 배정받는다.

기존 주택과 새 주택의 금액간에 차이가 있는 경우, 국가가 공동주택의 리모델링·재건축에 투자하는 경우 차액의 지급은

<p>việc thanh toán giá trị chênh lệch được thực hiện theo phương án bố trí tái định cư đã được phê duyệt; nếu doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và chủ sở hữu thỏa thuận đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì việc thanh toán giá trị chênh lệch được thực hiện theo thỏa thuận giữa các bên;</p> <p>c) Việc bố trí tái định cư bằng nhà ở được thực hiện thông qua hợp đồng cho thuê, cho thuê mua, mua bán nhà ở ký giữa người được bố trí tái định cư với đơn vị được giao bố trí tái định cư nếu do Nhà nước đầu tư; ký với chủ đầu tư dự án nếu do doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư xây dựng;</p> <p>d) Ngoài việc được bố trí tái định cư theo quy định tại khoản này, người được bố trí tái định cư còn được xem xét hỗ trợ theo quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.</p> <p>2. Việc bố trí tái định cư cho các chủ sở hữu có nhà chung cư phải phá dỡ để xây dựng công trình khác được thực hiện theo quy định tại Điều 36 của Luật này.</p>	<p>승인된 재정착 지원 방안에 따라 이행하며, 부동산기업과 소유자가 공동주택의 리모델링·재건축에 투자하기로 합의한 경우 차액의 지급은 당사자 간의 합의에 따라 이행한다.</p> <p>c) 재정착 주택의 배정과 관련하여 국가가 투자하는 경우 재정착 대상자와 재정착 주택 배정 담당기관 간에, 부동산기업이 건설에 투자하는 경우 재정착 대상자와 프로젝트 사업주 간에 체결된 주택임대·매입임대·매매계약을 통하여 이행한다.</p> <p>d) 재정착 대상자는 이 항 규정에 따라 재정착 주택을 배정받는 것 이외에 보상, 지원, 재정착에 관한 법률 규정에 따른 지원 또한 받을 수 있는 대상으로 고려된다.</p> <p>2. 그 밖의 건축물의 건설로 인하여 철거하여야 하는 공동주택의 소유자를 위한 재정착 주택의 배정은 이 법 제36조 규정에 따라 이행한다.</p>
---	---

3. Trường hợp Nhà nước đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì chủ đầu tư dự án phải lo chỗ ở tạm thời hoặc thanh toán tiền để người được tái định cư tự lo chỗ ở trong thời gian cải tạo, xây dựng lại; trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và chủ sở hữu thỏa thuận đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì các bên thỏa thuận về chỗ ở tạm thời của chủ sở hữu trong thời gian cải tạo, xây dựng lại.

4. Chính phủ quy định chi tiết việc phá dỡ nhà chung cư để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và việc bố trí nhà ở cho người được tái định cư.

Chương VIII GIAO DỊCH VỀ NHÀ Ở

Mục 1 QUY ĐỊNH CHUNG VỀ CÁC GIAO DỊCH VỀ NHÀ Ở

Điều 117. Các hình thức giao dịch về nhà ở

Giao dịch về nhà ở bao gồm các hình thức mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ và ủy quyền quản lý nhà ở.

3. 국가가 공동주택의 리모델링·재건축에 투자하는 경우, 프로젝트 사업주는 리모델링·재건축 기간 동안 임시숙소를 제공하거나 재정착 대상자가 숙소를 자체 해결하도록 대금을 지급하여야 하며, 부동산기업과 소유자가 공동주택의 리모델링·재건축에 투자하기로 합의한 경우 리모델링·재건축 기간 동안 당사자 간에 소유자의 임시숙소에 대하여 합의한다.

4. 정부는 공동주택 리모델링·재건축을 위한 철거 및 재정착 대상자를 위한 주택의 배정에 대하여 상세히 규정한다.

제8장 주택거래

제1절 주택거래에 관한 통칙

제117조 주택거래의 형식

주택거래에는 주택 매매, 임대, 매입임대, 상업적 주택 매매계약양도, 주택 증여, 교환, 상속, 담보, 자본출자, 대여, 기거 및 위탁관리의 형식이 포함된다.

Điều 118. Điều kiện của nhà ở
tham gia giao dịch

1. Giao dịch về mua bán, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở thì nhà ở phải có đủ điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này;

b) Không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu; đang trong thời hạn sở hữu nhà ở đối với trường hợp sở hữu nhà ở có thời hạn;

c) Không bị kê biên để thi hành án hoặc không bị kê biên để chấp hành quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

d) Không thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất, có thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan có thẩm quyền.

Các điều kiện quy định tại điểm b và điểm c khoản này không áp dụng đối với trường hợp mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

2. Giao dịch về nhà ở sau đây

제118조 거래 대상 주택의 조건

1. 주택 매매, 매입임대, 증여, 교환, 담보, 주택으로의 자본출자에 관한 거래는 다음의 조건을 온전히 충족하여야 한다.

a) 이 조 제2항에 규정된 경우를 제외하고, 법률 규정에 따른 증명서를 보유하여야 한다.

b) 소유권에 대한 분쟁, 이의 신청, 소송 대상에 해당하지 아니하며, 기간한정 주택을 소유하는 경우 주택 소유기간 중에 있지 아니하여야 한다.

c) 판결의 집행을 위하여 압류되지 아니하거나, 법적 효력이 이미 발생한 주무관청의 행정결정의 집행을 위하여 압류되지 아니하여야 한다.

d) 주무관청의 토지회수 결정, 주택 정리·철거 통보를 받은 대상에 해당하지 아니하여야 한다.

이 항 제b호 및 제c호에 규정된 조건은 향후형성예정주택의 매매, 매입임대의 경우에 적용하지 아니한다.

2. 다음에 해당하는 주택 거래시

thì nhà ở không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận:

- a) Mua bán, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai;
 - b) Tổ chức thực hiện tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương;
 - c) Mua bán, thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; mua bán, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở để phục vụ tái định cư không thuộc sở hữu nhà nước; bán nhà ở quy định tại khoản 4 Điều 62 của Luật này;
 - d) Cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở;
 - đ) Nhận thừa kế nhà ở;
 - e) Chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại được xây dựng trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao nhà ở từ chủ đầu tư nhưng chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó.
- Các giấy tờ chứng minh điều kiện nhà ở tham gia giao dịch quy định tại khoản này thực hiện theo quy định của Chính phủ.

증명서가 반드시 필요하지 아니하다.

- a) 향후형성예정주택의 매매, 담보
 - b) 연민의 집, 사랑의 집*의 증여
 - c) 국유주택의 매매·매입임차, 국가소유에 속하지 아니하는 사회주택, 재정착을 위한 주택의 매매·매입임차, 이 법 제62 조제4항에 규정된 주택의 매각
 - d) 주택 임대, 대여, 기거, 위탁관리
 - đ) 주택을 상속받은 경우
 - e) 주택건설 투자프로젝트에 따라 건설된 상업적 주택 매매 계약의 양도. 이에 사업주로부터 주택을 인수인계받았으나 주무관청에 해당 주택에 대한 증명서의 발급 신청서류를 아직 제출하지 아니한 경우를 포함한다.
- 이 항에 규정된 주택의 거래 가능 조건에 관한 입증서류는 정부 규정에 의한다.

*(역자주) "연민의 집, 사랑의 집"이란 사회적 취약계층, 혁명유공자 및 유족을 위하여 후원금으로 지은 주택을 말한다.

3. Trường hợp nhà ở cho thuê thì ngoài các điều kiện quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều này, nhà ở còn phải bảo đảm chất lượng, an toàn cho bên thuê nhà ở, có đầy đủ hệ thống điện, cấp, thoát nước, bảo đảm vệ sinh môi trường.

Điều 119. Điều kiện của các bên tham gia giao dịch về nhà ở

1. Bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở phải có điều kiện sau đây:

- a) Là chủ sở hữu nhà ở hoặc người được chủ sở hữu cho phép, ủy quyền để thực hiện giao dịch về nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về dân sự; trường hợp chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại thì phải là người đã mua nhà ở của chủ đầu tư hoặc người đã nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở;
- b) Nếu là cá nhân thì phải có đầy đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch về nhà ở

3. 임대용 주택의 경우, 주택은 이 조 제1항제b호, 제c호 및 제d호에 규정된 조건 이외에 주택임차인을 위하여 품질·안전을 보장하며, 전기·급수배수 시스템을 온전히 갖추고 위생환경을 보장하여야 한다.

제119조 주택 거래당사자에 대한 조건

1. 주택 매도인, 임대인, 매입임대 당사자, 상업적 주택 매매계약 양도인, 증여인, 피상속인, 담보 제공자, 주택 교환시 제공자, 자본출자자, 대여자, 기거시 숙소 제공자, 주택관리 위탁자는 다음의 조건을 충족하여야 한다.

- a) 주택 소유자이거나, 이 법과 민사에 관한 법률 규정에 따라 주택거래를 수행할 수 있도록 소유자의 허락·위임을 받은 자여야 하며, 상업적 주택 매매계약을 양도하는 경우 사업주의 주택의 매수인 또는 주택매매계약 양수인이여야 한다.
- b) 개인인 경우 민사에 관한 법률 규정에 따라 주택거래를 수행하기 위한 민사행위능력을

theo quy định của pháp luật dân sự; nếu là tổ chức thì phải có tư cách pháp nhân, trừ trường hợp tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương.

2. Bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại, nhận đổi, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, nhận thế chấp, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý nhà ở là cá nhân thì phải có điều kiện sau đây:

a) Nếu là cá nhân trong nước thì phải có đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện các giao dịch về nhà ở theo quy định của pháp luật dân sự và không bắt buộc phải có đăng ký thường trú tại nơi có nhà ở được giao dịch;

b) Nếu là cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải có đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch về nhà ở theo quy định của pháp luật Việt Nam, phải thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật này và không bắt buộc phải có đăng ký tạm trú hoặc đăng ký

gá져야 하며, 단체인 경우 법인 자격을 가져야 한다. 다만, 연민의 집, 사랑의 집을 증여하는 경우를 제외한다.

2. 주택 매수인, 임차인, 매입임차 당사자, 상업적 주택 매매계약의 양수인, 수증인, 상속인, 주택 교환시 수령자, 자본 피출자자, 담보 채권자, 대여 이용자, 기거시 숙소제공을 받는 자, 주택관리 수탁자가 개인인 경우 다음의 조건을 충족하여야 한다.

a) 개인인 경우 민사에 관한 법률 규정에 따라 주택거래를 수행하기 위한 민사행위능력을 가져야 하며, 거래대상 주택이 위치하는 지역에서 거주등록이 반드시 필요하지 아니하다.

b) 외국인, 해외거주 베트남인인 경우, 베트남 법률 규정에 따라 주택거래를 수행하기 위한 민사행위능력을 가져야 하며, 이 법 규정에 따라 베트남 내 주택 소유 가능대상에 해당하여야 하며, 거래대상 주택이 위치하는 지역에서 임시거주 또는 거주등록이 반드시 필요하지 아니하다.

thường trú tại nơi có nhà ở được giao dịch.

3. Bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại, nhận đổi, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận thế chấp, nhận góp vốn, được ủy quyền quản lý nhà ở là tổ chức thì phải có tư cách pháp nhân và không phụ thuộc vào nơi đăng ký kinh doanh, nơi thành lập; trường hợp là tổ chức nước ngoài thì phải thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật này; nếu tổ chức được ủy quyền quản lý nhà ở thì phải có chức năng kinh doanh dịch vụ bất động sản và đang hoạt động tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Điều 120. Trình tự, thủ tục thực hiện giao dịch về nhà ở

1. Các bên tham gia giao dịch nhà ở thỏa thuận lập hợp đồng mua bán, cho thuê, thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở hoặc văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại (sau đây

3. 주택 매수인, 임차인, 매입임차 당사자, 상업적 주택 매매계약의 양수인, 수증인, 상속인, 자본 피출자자, 담보채권자, 주택관리 수탁자가 단체인 경우, 사업등록장소, 설립장소에 관계없이 법인 자격을 가져야 하며, 외국단체인 경우 이 법 규정에 따라 베트남 내 주택 소유 가능대상에 해당하여야 하며, 단체가 주택관리를 위임받은 경우 부동산사업에 관한 법률 규정에 따라 부동산사업 기능을 보유하고 베트남 내에서 활동하고 있어야 한다.

제120조 주택거래 순서, 절차

1. 주택 거래당사자는 주택 매매, 임대, 매입임대, 증여, 교환, 담보, 자본출자, 대여, 기거, 위탁관리 계약 또는 상업적 주택 매매계약 양도문서(이하 "주택계약"이라 한다)에 이 법 제121조에 규정된 내용을 포함시키도록 작성하기로 합의하며, 단체가 연

gọi chung là hợp đồng về nhà ở) có các nội dung quy định tại Điều 121 của Luật này; trường hợp tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương thì chỉ cần lập văn bản tặng cho.

2. Các bên thỏa thuận để một bên thực hiện nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó; trường hợp mua, thuê mua nhà ở của chủ đầu tư dự án thì chủ đầu tư có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho bên mua, bên thuê mua, trừ trường hợp bên mua, bên thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

3. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho bên mua, bên thuê mua, bên nhận tặng cho, nhận đổi, nhận góp vốn, nhận thừa kế nhà ở cùng với nhận chuyển quyền sử dụng đất ở hợp pháp có nhà ở đó thì đồng thời công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bên nhận quyền sở hữu nhà ở.

민의 집, 사랑의 집을 증여하는 경우 증여문서만 작성한다.

2. 당사자 간에는 당사자 일방이 주무관청에 해당 주택에 대한 증명서의 발급 신청서류를 제출하도록 협의하며, 프로젝트 사업주의 주택을 매입·매입임차하는 경우 사업주가 주무관청에 매수인, 매입임차 당사자에게 증명서를 발급하도록 요구하는 절차를 이행할 책임이 있으며, 단 매수인, 매입임차 당사자가 증명서의 발급 신청 절차를 자발적으로 이행하는 경우를 제외한다.

3. 주무관청은 주택 매수인, 매입임차 당사자, 수증자, 교환시 수령자, 자본 피출자자, 상속인, 해당 주택이 있는 합법적 토지사용권 양수인에게 증명서를 발급함과 동시에 주택소유권 양수인의 주택소유권 및 토지사용권을 인정한다.

Điều 121. Hợp đồng về nhà ở

제121조 주택계약

Hợp đồng về nhà ở do các bên thỏa thuận và phải được lập thành văn bản bao gồm các nội dung sau đây:

1. Họ và tên của cá nhân, tên của tổ chức và địa chỉ của các bên;
2. Mô tả đặc điểm của nhà ở giao dịch và đặc điểm của thửa đất ở gắn với nhà ở đó. Đối với hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua căn hộ chung cư thì các bên phải ghi rõ phần sở hữu chung, sử dụng chung; diện tích sử dụng thuộc quyền sở hữu riêng; diện tích sàn xây dựng căn hộ; mục đích sử dụng của phần sở hữu chung, sử dụng chung trong nhà chung cư theo đúng mục đích thiết kế đã được phê duyệt ban đầu;
3. Giá trị góp vốn, giá giao dịch nhà ở nếu hợp đồng có thỏa thuận về giá; trường hợp mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở mà Nhà nước có quy định về giá thì các bên phải thực hiện theo quy định đó;
4. Thời hạn và phương thức thanh toán tiền nếu là trường hợp mua bán, cho thuê, cho thuê mua, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở;

주택계약은 당사자 간의 합의에 의하여 이루어지며, 다음의 내용을 포함하는 문서로 작성되어야 한다.

1. 개인의 성명, 단체명 및 각 당사자의 주소
2. 거래대상 주택의 특징 및 주택의 부수토지의 특징 개요. 공동주택 세대 매매계약, 매입임대계약의 경우, 당사자는 공용부분, 공동사용부분, 사적소유에 속하는 사용면적, 세대 바닥면적, 기존 승인된 설계의 목적에 맞는 공동주택 내 공용부분, 공동사용부분의 사용목적에 명확하게 기재하여야 한다.
3. 계약에 가격에 대한 합의사항이 있는 경우 출자자본의 가치, 주택거래가격. 국가가 가격에 대하여 규정하는 주택을 매매·임대·매입임대하는 경우, 당사자는 해당 규정에 따라 이행하여야 한다.
4. 주택 매매·임대·매입임대, 주택매매계약 양도의 경우 대금지급 기한 및 방식

5. Thời gian giao nhận nhà ở; thời gian bảo hành nhà ở nếu là mua, thuê mua nhà ở được đầu tư xây dựng mới; thời hạn cho thuê, cho thuê mua, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở; thời hạn góp vốn;
6. Quyền và nghĩa vụ của các bên;
7. Cam kết của các bên;
8. Các thỏa thuận khác;
9. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng;
10. Ngày, tháng, năm ký kết hợp đồng;
11. Chữ ký và ghi rõ họ, tên của các bên, nếu là tổ chức thì phải đóng dấu (nếu có) và ghi rõ chức vụ của người ký.

Điều 122. Công chứng, chứng thực hợp đồng và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng về nhà ở

1. Trường hợp mua bán, tặng cho, đổi, góp vốn, thế chấp nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại thì phải thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này. Đối với các giao dịch quy định tại khoản này thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời

5. 주택 인수인계 기간, 신축 투자건설 대상 주택의 매입·매입임대의 경우 하자보수 기간, 임대, 매입임대, 담보, 대여, 기거, 위탁관리 기간, 자본출자 기한
6. 각 당사자의 권리 및 의무
7. 당사자 간의 약속
8. 그 밖의 합의사항
9. 계약 발효시점
10. 계약체결년월일
11. 각 당사자의 서명 및 성명. 단체인 경우 인장(있을 시)을 찍고 서명자의 직급을 명확히 기재하여야 한다.

제122조 계약 공증, 인증 및 주택 계약의 발효시점

1. 주택 매매, 증여, 교환, 자본출자, 담보, 상업적 주택 매매계약 양도의 경우, 이 조 제2항에 규정된 경우를 제외하고 계약의 공증, 인증을 이행하여야 한다. 이 항에 규정된 거래의 경우, 계약의 발효시점은 계약의 공증, 인증 시점이다.



điểm công chứng, chứng thực hợp đồng.

2. Đối với trường hợp tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương; mua bán, cho thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; mua bán, cho thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư; góp vốn bằng nhà ở mà có một bên là tổ chức; cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở thì không bắt buộc phải công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp các bên có nhu cầu.

Đối với các giao dịch quy định tại khoản này thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là do các bên thỏa thuận; trường hợp các bên không có thỏa thuận thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm ký kết hợp đồng.

3. Văn bản thừa kế nhà ở được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về dân sự.

4. Việc công chứng hợp đồng về nhà ở được thực hiện tại tổ chức hành nghề công chứng; việc chứng thực hợp đồng về nhà ở được thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở.

2. 연민의 집, 사랑의 집 증여, 국유주택 매매·매입임대, 사회주택, 재정착을 위한 주택 매매·매입임대, 주택 임대, 대여, 기거, 위탁관리의 경우, 또한 당사자 일방이 단체이고 주택으로 자본을 출자하는 경우, 계약의 공증, 인증을 이행할 필요가 없으며, 단 당사자가 수요가 있는 경우를 제외한다.

이 항에 규정된 거래의 경우, 계약의 발효시점은 당사자 간의 합의에 따르며, 당사자 간의 합의가 없는 경우 계약의 발효시점은 계약 체결시점이다.

3. 주택 상속문서는 민사에 관한 법률 규정에 따라 공증 또는 인증된다.

4. 주택계약의 공증은 공증업무를 수행하는 업자의 사무소에서 이행하며, 주택계약의 인증은 주택을 관할하는 사급 인민위원회에서 이행한다.

Mục 2 MUA BÁN NHÀ Ở, CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Điều 123. Giao dịch mua bán nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

1. Việc mua bán nhà ở phải được lập thành hợp đồng có các nội dung quy định tại Điều 121 của Luật này. Các bên có thể thỏa thuận về việc bên bán thực hiện bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở gắn với nhà ở đó trong một thời hạn nhất định cho bên mua theo quy định của Chính phủ.

2. Trường hợp bên mua nhà ở thương mại của chủ đầu tư nếu thuộc diện chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó và có nhu cầu thì được chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở; bên nhận chuyển nhượng hợp đồng có trách nhiệm thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với chủ đầu tư.

Trình tự, thủ tục chuyển nhượng, nội dung và mẫu văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở được thực hiện theo quy định của Bộ trưởng Bộ

제2절 주택매매, 주택매매계약의 양도

제123조 주택매매, 상업적 주택매매계약의 양도 거래

1. 주택매매 시 이 법 제121조에 규정된 내용을 포함하는 계약을 작성하여야 한다. 당사자간에는 매도인이 정부 규정에 따라 일정 기간 동안 매수인에게 주택을 매각하고 해당 주택의 부수토지 사용권을 양도하도록 합의될 수 있다.

2. 사업주의 상업적 주택을 매입한 당사자가 주무관청에 해당 주택에 대한 증명서의 발급 신청서류를 아직 제출하지 아니하였고 양도 수요가 있을 경우 주택매매 계약을 양도할 수 있으며, 계약 양수인은 사업주와 체결한 주택매매계약에 따른 의무를 온전히 이행할 책임이 있다.

양도 순서, 절차, 주택매매계약 양도문서의 내용 및 양식은 건설부 장관이 정하는 바에 따르며, 계약 양도인은 세금, 수수료에 관한 법률 규정에 따라 세금, 수

Xây dựng; bên chuyển nhượng hợp đồng phải nộp thuế, lệ phí theo quy định của pháp luật về thuế, lệ phí.

Điều 124. Giá mua bán nhà ở, giá chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại

Giá mua bán nhà ở, giá chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở do các bên thỏa thuận và được ghi rõ trong hợp đồng mua bán nhà ở, văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở; trường hợp Nhà nước có quy định về giá mua bán nhà ở thì các bên phải thực hiện theo quy định đó.

Điều 125. Mua bán nhà ở trả chậm, trả dần

1. Việc mua bán nhà ở trả chậm, trả dần do các bên thỏa thuận và được ghi rõ trong hợp đồng mua bán nhà ở; trong thời gian trả chậm, trả dần, bên mua nhà ở được quyền sử dụng nhà ở và có trách nhiệm bảo trì nhà ở đó, trừ trường hợp nhà ở còn trong thời hạn bảo hành theo quy định của Luật này hoặc các bên có thỏa thuận khác.
2. Bên mua nhà ở trả chậm, trả dần chỉ được thực hiện các giao

수료를 납부하여야 한다.

제124조 주택매매가격, 상업적 주택 매매계약 양도가격

주택매매가격, 상업적 주택 매매 계약 양도가격은 당사자 간의 합의에 따르고 주택매매계약, 주택 매매계약 양도문서에 명확하게 기재되며, 국가가 주택매매가격에 대하여 규정하는 경우 당사자는 해당 규정에 따라 이행하여야 한다.

제125조 주택 연불·할부매매

1. 주택 연불·할부매매는 당사자 간의 합의에 따르고 주택매매계약에 명확하게 기재되며, 연불·할부 기간 동안 주택 매수인이 해당 주택을 사용할 권리를 가지고 해당 주택의 유지보수를 이행할 책임이 있으며, 이는 주택이 이 법 규정에 따라 하자보수 기간 중에 있거나 당사자 간에 그 밖의 합의가 있는 경우를 제외한다.
2. 당사자 간에 그 밖의 합의가 있는 경우를 제외하고, 주택을

dịch mua bán, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn nhà ở này với người khác sau khi đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Trường hợp trong thời hạn trả chậm, trả dần mà bên mua nhà ở chết thì người thừa kế hợp pháp được thực hiện tiếp các quyền, nghĩa vụ của bên mua nhà ở và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận sau khi người thừa kế đã trả đủ tiền mua nhà cho bên bán.

3. Trường hợp bên mua nhà ở có nhu cầu trả lại nhà ở đã mua trong thời gian trả chậm, trả dần và được bên bán nhà ở đồng ý thì hai bên thỏa thuận phương thức trả lại nhà ở và việc thanh toán lại tiền mua nhà ở đó.

Điều 126. Mua bán nhà ở thuộc sở hữu chung

1. Việc bán nhà ở thuộc sở hữu chung phải có sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu; trường hợp có chủ sở hữu chung không đồng ý bán thì các chủ sở hữu chung khác có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Các chủ sở hữu chung được quyền ưu tiên mua, nếu các

Liên·hạtbu로 매입한 당사자는 주택 매입대금을 완납한 후에만 타인과 해당 주택의 매매, 증여, 담보, 자본출자 거래를 수행할 수 있다.

연부·할부 기간 동안 주택 매수인이 사망한 경우, 합법적 상속인은 주택 매수인의 권리, 의무를 계속 이행하며, 상속인이 매도인에게 주택 매입대금을 완납한 후 주무관청으로부터 증명서를 발급받을 수 있다.

3. 주택 매수인이 연부·할부 기간 동안 매입한 주택을 반환할 수요가 있고 주택 매도인의 동의를 얻은 경우, 양쪽 당사자는 주택 반환 방식 및 해당 주택의 매입대금 환불에 대하여 합의한다.

제126조 공동소유주택의 매매

1. 공동소유주택 매각시 모든 소유자의 동의를 얻어야 하며, 매각을 동의하지 아니하는 소유자가 있는 경우 다른 공동소유자는 법률 규정에 따라 법원에 이를 해결하도록 청구할 권리를 가진다. 공동소유자는 우선매수권을 가지며, 공동소유자가 매입하지 아니하는 경우 해당 주택은 타인

chủ sở hữu chung không mua thì nhà ở đó được bán cho người khác.

Trường hợp có chủ sở hữu chung đã có tuyên bố mất tích của Tòa án thì các chủ sở hữu chung còn lại được quyền bán nhà ở đó; phần giá trị quyền sở hữu nhà ở của người bị tuyên bố mất tích được xử lý theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp chủ sở hữu chung bán phần quyền sở hữu của mình thì các chủ sở hữu chung khác được quyền ưu tiên mua; trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo về việc bán phần quyền sở hữu nhà ở và điều kiện bán mà không có chủ sở hữu chung nào mua thì phần quyền đó được bán cho người khác; trường hợp vi phạm quyền ưu tiên mua thì xử lý theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điều 127. Mua bán nhà ở đang cho thuê

1. Trường hợp chủ sở hữu bán nhà ở đang cho thuê thì phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết về việc bán và các điều kiện bán nhà ở; bên thuê nhà ở được quyền ưu tiên

에게 매각된다.

법원에서 실종 선고를 받은 공동 소유자가 있는 경우, 남은 공동 소유자는 해당 주택을 매각할 권리를 가지며, 실종 선고를 받은 자의 주택소유권의 가치는 법률 규정에 따라 처분된다.

2. 공동소유자가 자신의 소유권을 매각하는 경우, 다른 공동소유자는 우선매수권을 가지며, 주택소유권의 매각 및 매각조건에 대한 통보를 받은 날로부터 30일 이내에 매입하고자 하는 공동소유자가 없는 경우 해당 소유권은 타인에게 매각되며, 우선매수권을 위반하는 경우 민사에 관한 법률 규정에 따라 처리한다.

제127조 임대 중인 주택의 매매

1. 소유자가 임대 중인 주택을 매각하는 경우, 주택 임차인에게 주택의 매각 및 매각조건에 대하여 서면으로 고지하여야 하며, 공동소유주택의 경우를 제외하고 임차인은 임대인의 주택의 매각

mua nếu đã thanh toán đầy đủ tiền thuê nhà cho bên cho thuê tính đến thời điểm bên cho thuê có thông báo về việc bán nhà cho thuê, trừ trường hợp nhà ở thuộc sở hữu chung; trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày bên thuê nhà ở nhận được thông báo mà không mua thì chủ sở hữu nhà ở được quyền bán nhà ở đó cho người khác, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác về thời hạn.

2. Trường hợp bán nhà ở đang cho thuê thuộc sở hữu nhà nước thì thực hiện theo quy định tại Mục 2 Chương VI của Luật này.

Điều 128. Mua trước nhà ở

Khi các bên đã ký kết hợp đồng mua bán nhà ở nhưng Nhà nước có nhu cầu mua nhà ở đó để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định mua trước nhà ở đó. Giá mua bán, điều kiện và phương thức thanh toán tiền mua nhà ở được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở mà các bên đã ký kết. Nhà nước bồi thường thiệt hại cho

에 대한 고지를 받은 시점까지 임대인에게 임대료를 완납하였을 때 우선매수권을 가지게 된다. 당사자 간에 기한에 대하여 별도로 합의한 경우를 제외하고, 임차인이 고지받은 날로부터 30일 이내에 매입하지 아니하는 경우 주택소유자는 해당 주택을 타인에게 매각할 권리를 가진다.

2. 임대 중인 국유주택을 매각하는 경우, 이 법 제6장제2절 규정에 따라 이행한다.

제128조 주택 선매

당사자 간에 주택매매계약을 체결하였으나 국가가 국방, 안보, 국익, 공익을 목적으로 해당 주택을 매입할 수요가 있는 경우, 성급 인민위원회 위원장은 해당 주택의 선매 결정을 공포한다. 주택 매매가격, 매입대금 지급 조건 및 방식은 당사자 간에 체결한 주택매매계약에 명시된 합의사항에 따라 이행한다. 국가는 각 당사자에게 손해를 배상한다 (있는 경우에 한함). 이때 당사자 간에 체결한 주택매매계약의 법적 효력은 상실된다.

các bên (nếu có). Hợp đồng mua bán nhà ở do các bên đã ký kết không còn giá trị pháp lý.

Mục 3 CHO THUÊ NHÀ Ở

Điều 129. Thời hạn thuê và giá thuê nhà ở

1. Bên cho thuê và bên thuê nhà ở được thỏa thuận về thời hạn thuê, giá thuê và hình thức trả tiền thuê nhà theo định kỳ hoặc trả một lần; trường hợp Nhà nước có quy định về giá thuê nhà ở thì các bên phải thực hiện theo quy định đó.

2. Trường hợp chưa hết hạn hợp đồng thuê nhà ở mà bên cho thuê thực hiện cải tạo nhà ở và được bên thuê đồng ý thì bên cho thuê được quyền điều chỉnh giá thuê nhà ở. Giá thuê nhà ở mới do các bên thỏa thuận; trường hợp không thỏa thuận được thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở và phải bồi thường cho bên thuê theo quy định của pháp luật.

3. Bên cho thuê và bên thuê nhà ở được Nhà nước bảo hộ các quyền và lợi ích hợp pháp trong quá trình thuê và cho thuê nhà ở.

제3절 주택임대

제129조 주택 임대기간 및 임대료

1. 임대인 및 임차인은 임대기간, 임대료, 분납 또는 일시납의 형식에 대하여 합의할 수 있으며, 국가가 주택임대료에 대하여 규정하는 경우 각 당사자가 해당 규정에 따라 이행하여야 한다.

2. 주택임대차계약 기간이 만료되지 아니하였으나 임대인이 임차인의 동의를 얻어 주택을 리모델링하는 경우, 임대인은 주택임대료를 조정할 권리를 가진다. 새 임대료는 당사자 간의 합의에 따르며, 합의가 이루어지지 아니한 경우 임대인은 계약을 일방적으로 해지할 권리를 가지되, 법률 규정에 따라 임차인에게 손해를 배상하여야 한다.

3. 주택 임대인 및 임차인은 주택 임대·임차시 국가로부터 합법적 권리와 이익을 보호받는다.

Điều 130. Cho thuê nhà ở thuộc sở hữu chung

1. Việc cho thuê nhà ở thuộc sở hữu chung phải có sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu nhà ở đó, trừ trường hợp chủ sở hữu chung cho thuê phần nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình.
2. Các chủ sở hữu chung có thể ủy quyền cho người đại diện ký hợp đồng thuê nhà ở.

Điều 131. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở

1. Trường hợp thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà được thực hiện khi có một trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 84 của Luật này.
2. Trường hợp thuê nhà ở không thuộc sở hữu nhà nước thì việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau đây:
 - a) Hợp đồng thuê nhà ở hết hạn; trường hợp trong hợp đồng không xác định thời hạn thì hợp đồng chấm dứt sau 90 ngày, kể từ ngày bên cho thuê nhà ở thông báo cho bên thuê nhà ở biết việc chấm dứt hợp

제130조 공동소유주택의 임대

1. 공동소유자가 자신의 소유권에 속하는 주택을 임대하는 경우를 제외하고, 공동소유주택의 임대는 해당 주택의 모든 소유자의 동의를 얻어야 한다.
2. 공동소유자는 대리인이 주택임대차계약에 서명하도록 위임할 수 있다.

제131조 주택임대차계약 해지의 경우

1. 국유주택을 임차하는 경우, 주택임대차계약의 해지는 이 법 제84조제1항에 규정된 각 경우 중 어느 하나에 해당할 때 이행한다.
2. 국가소유에 속하지 아니하는 주택을 임차하는 경우, 주택임대차계약의 해지는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 이행한다.
 - a) 주택임대차계약 기간이 만료된 경우. 계약에 기간이 정해지지 아니한 경우, 주택임대인이 임차인에게 계약해지에 대하여 고지한 날로부터 90일 후에 계약이 해지된다.

<p>đồng;</p> <p>b) Hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng;</p> <p>c) Nhà ở cho thuê không còn;</p> <p>d) Bên thuê nhà ở chết hoặc có tuyên bố mất tích của Tòa án mà khi chết, mất tích không có ai đang cùng chung sống;</p> <p>đ) Nhà ở cho thuê bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ hoặc thuộc khu vực đã có quyết định thu hồi đất, giải tỏa nhà ở hoặc có quyết định phá dỡ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nhà ở cho thuê thuộc diện bị Nhà nước trưng mua, trưng dụng để sử dụng vào các mục đích khác.</p> <p>Bên cho thuê phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước 30 ngày về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở quy định tại điểm này, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;</p> <p>e) Chấm dứt theo quy định tại Điều 132 của Luật này.</p>	<p>b) 양쪽 당사자가 계약을 해지하기로 합의한 경우</p> <p>c) 임대주택이 없어진 경우</p> <p>d) 임차인이 사망하거나 법원에서 실종 선고를 받았으나 사망·실종 당시 동거자가 없는 경우</p> <p>đ) 임대주택이 심하게 훼손되고 무너질 위험이 있거나, 토지회수·주택정리 결정 대상 지역에 위치하거나 주무관청의 철거 결정 대상에 해당하거나, 그 밖의 사용목적에 위하여 국가가 수용·징용하는 대상에 해당하는 경우</p> <p>당사자 간에 별도로 합의한 경우를 제외하고, 임대인은 이 호에 규정된 주택임대차계약의 해지에 대하여 임차인에게 30일 전에 서면으로 고지하여야 한다.</p> <p>e) 이 법 제132조에 따라 해지된 경우</p>
<p>Điều 132. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở</p> <p>1. Trong thời hạn thuê nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng, bên cho thuê không được đơn</p>	<p>제132조 주택임대차계약 이행의 일방적 해지</p> <p>1. 이 조 제2항에 규정된 경우를 제외하고, 임대인은 계약에서 합의한 주택 임대기간 동안 주택임</p>

phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà ở đang cho thuê, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Bên cho thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà ở đang cho thuê khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:

- a) Bên cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, nhà ở xã hội cho thuê không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng, không đúng điều kiện theo quy định của Luật này;
- b) Bên thuê không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng;
- c) Bên thuê sử dụng nhà ở không đúng mục đích như đã thỏa thuận trong hợp đồng;
- d) Bên thuê tự ý đục phá, cơ nới, cải tạo, phá dỡ nhà ở đang thuê;
- đ) Bên thuê chuyển đổi, cho mượn, cho thuê lại nhà ở đang thuê mà không có sự đồng ý của bên cho thuê;
- e) Bên thuê làm mất trật tự, vệ sinh môi trường, ảnh hưởng nghiêm trọng đến sinh hoạt

대차계약을 일방적으로 해지하거나 임대 중인 주택을 회수하여서는 아니 된다.

2. 주택 임대인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 주택 임대차계약을 일방적으로 해지하고 임대 중인 주택을 회수할 권리를 가진다.

- a) 국유주택, 사회주택 임대인이 이 법에 규정된 권한, 대상, 조건과 상이하게 임대하는 경우
- b) 임차인이 정당한 사유 없이 3개월 이상 합의한 임차료를 납부하지 아니한 경우
- c) 임차인이 계약에 합의한 목적과 상이하게 주택을 사용하는 경우
- d) 임차인이 임차 중인 주택을 임의로 훼손, 확장, 리모델링 및 철거하는 경우
- đ) 임차인이 임대인의 동의 없이 임차 중인 주택을 변경, 대여, 전대하는 경우
- e) 임대인 또는 거주지역, 마을 이·통·반장이 3차례 경고하였음에도 불구하고 임차인이

<p>của những người xung quanh đã được bên cho thuê nhà ở hoặc tổ trưởng tổ dân phố, trưởng thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc lập biên bản đến lần thứ ba mà vẫn không khắc phục;</p> <p>g) Thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 129 của Luật này.</p> <p>3. Bên thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở khi bên cho thuê nhà ở có một trong các hành vi sau đây:</p> <p>a) Không sửa chữa nhà ở khi có hư hỏng nặng;</p> <p>b) Tăng giá thuê nhà ở bất hợp lý hoặc tăng giá thuê mà không thông báo cho bên thuê nhà ở biết trước theo thỏa thuận;</p> <p>c) Khi quyền sử dụng nhà ở bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba.</p> <p>4. Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở phải thông báo cho bên kia biết trước ít nhất 30 ngày, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác; nếu vi phạm quy định tại khoản này mà gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.</p>	<p>질서, 환경위생을 저해하며, 주변 거주자의 생활에 심각한 영향을 끼친 경우</p> <p>g) 이 법 제129조제2항에 규정된 바에 따른 경우</p> <p>3. 임대인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우, 주택임대차계약을 일방적으로 해지할 권리를 가진다.</p> <p>a) 주택이 심각한 파손이 있으나 수리하지 아니하는 경우</p> <p>b) 임대료를 불합리하게 인상하거나, 합의에 따라 임차인에게 사전 통보하지 아니하고 임대료를 인상하는 경우</p> <p>c) 제3자의 이익을 위하여 주택사용권이 제한되는 경우</p> <p>4. 당사자 간에 별도로 합의한 경우를 제외하고, 주택임대차계약을 일방적으로 해지하는 당사자는 최소 30일 전에 상대방에게 고지하여야 하며, 이 항 규정을 위반함으로써 손해를 끼친 경우 법률 규정에 따라 배상하여야 한다.</p>
--	---

Điều 133. Quyền tiếp tục thuê nhà ở

1. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở chết mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng. Người thừa kế có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà ở đã ký kết trước đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Trường hợp chủ sở hữu không có người thừa kế hợp pháp theo quy định của pháp luật thì nhà ở đó thuộc quyền sở hữu của Nhà nước và người đang thuê nhà ở được tiếp tục thuê theo quy định về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

2. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở chuyển quyền sở hữu nhà ở đang cho thuê cho người khác mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng; chủ sở hữu nhà ở mới có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà ở đã ký kết trước đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

3. Khi bên thuê nhà ở chết mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì

제133조 주택을 계속 임차할 권리

1. 주택소유자가 사망하였으나 주택 임차기간이 아직 남은 경우, 임차인은 계약기간이 만료될 때까지 주택을 계속 임차할 수 있다. 당사자 간에 별도로 합의한 경우를 제외하고, 상속인은 이전에 체결한 주택임대차계약을 계속 이행할 책임이 있다. 소유자가 법률 규정에 따라 합법적 상속인이 없는 경우, 해당 주택은 국가의 소유권에 속하게 되며, 임차인은 국유주택 관리·사용에 관한 규정에 따라 계속 임차할 수 있다.

2. 주택소유자가 임대 중인 주택의 소유권을 타인에게 양도하였으나 임대기간이 아직 남은 경우, 임차인은 계약기간이 만료될 때까지 주택을 계속 임차할 수 있으며, 새 주택소유자는 당사자 간에 별도로 합의한 경우를 제외하고 이전에 체결한 주택임대차계약을 계속 이행할 책임이 있다.

3. 주택 임차인이 사망하였으나 주택 임대기간이 아직 남은 경

người đang cùng sinh sống với bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng thuê nhà ở, trừ trường hợp thuê nhà ở công vụ hoặc các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

우, 임차인의 동거자는 계약기간이 만료될 때까지 주택을 계속 임차할 수 있으며, 이는 관사용 주택을 임차하거나 당사자 간에 별도로 합의하거나, 그 밖의 법률 규정이 있는 경우를 제외한다.

Mục 4 THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI

제4절 사회주택 매입임차

Điều 134. Thủ tục thuê mua nhà ở xã hội

제134조 사회주택 매입임차 절차

1. Việc thuê mua nhà ở xã hội phải lập thành hợp đồng có các nội dung quy định tại Điều 121 của Luật này; trường hợp thuê mua nhà ở xã hội do các tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng thì hợp đồng thuê mua được ký kết giữa chủ đầu tư với bên thuê mua; trường hợp thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước thì việc ký kết hợp đồng thuê mua được thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 83 của Luật này.

1. 사회주택의 매입임차는 이 법 제121조에 규정된 내용을 포함하는 계약으로 작성되어야 하며, 단체·개인이 건설에 투자한 사회주택을 매입임차하는 경우 매입임대차계약은 사업주와 매입임차 당사자 간에 체결되며, 국유사회주택을 매입임차하는 경우 매입임대차계약의 체결은 이 법 제83조제2항제a호 규정에 따라 이 행한다.

2. Khi kết thúc thời hạn thuê mua nhà ở theo hợp đồng và bên thuê mua đã thanh toán hết tiền thuê mua theo thỏa thuận thì bên cho thuê mua phải làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng

2. 계약에 따른 매입임차 기간이 만료되고 임차인이 합의한 임차료를 완납한 경우, 매입임대 당사자는 주무관청에 매입임차 당사자에게 증명서를 발급하도록 신청하는 절차를 이행하며, 이는 매입임차 당사자가 증명서의 발

nhận cho người thuê mua, trừ trường hợp bên thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

Điều 135. Quyền và nghĩa vụ của bên thuê mua nhà ở xã hội

1. Bên thuê mua nhà ở xã hội phải thực hiện quy định tại Điều 62 của Luật này và các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê mua nhà ở.

Trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở mà bên thuê mua đã nhận bàn giao nhà ở thì bên thuê mua phải trả lại nhà ở này cho bên cho thuê mua; bên thuê mua được hoàn lại số tiền đã nộp lần đầu, trừ trường hợp quy định tại điểm e và điểm h khoản 1 Điều 84 và khoản 2 Điều 136 của Luật này.

2. Trường hợp bên thuê mua nhà ở chết thì giải quyết như sau:

- a) Nếu có người thừa kế hợp pháp đang cùng sinh sống tại nhà ở đó thì người thừa kế hợp pháp đó được tiếp tục thuê mua nhà ở, trừ trường hợp người thừa kế hợp pháp tự nguyện trả lại nhà ở thuê mua;
- b) Nếu có người thừa kế hợp pháp nhưng không cùng sinh

đồng sống thì người thừa kế hợp pháp khác được tiếp tục thuê mua nhà ở, trừ trường hợp quy định tại điểm e và điểm h khoản 1 Điều 84 và khoản 2 Điều 136 của Luật này.

제135조 사회주택 매입임차 당사자의 권리 및 의무

1. 사회주택 매입임차 당사자는 이 법 제62조 규정 및 주택매입임대차계약에서 합의한 그 밖의 의무를 이행하여야 한다.

매입임차 당사자가 주택을 인계받았음에도 불구하고 주택매입임대차계약이 해지된 경우, 매입임차 당사자가 매입임대 당사자에게 해당 주택을 반환하여야 하며, 매입임차 당사자는 이 법 제84조제1항제e호, 제h호 및 제136조제2항에 규정된 경우를 제외하고 첫회에 지급한 금액을 반환받는다.

2. 주택 매입임차 당사자가 사망한 경우, 다음과 같이 처리한다.

- a) 해당 주택에서 동거하는 합법적 상속인이 있는 경우, 해당 합법적 상속인은 주택을 계속 매입임차할 수 있으며, 이는 합법적 상속인이 매입임차주택을 자발적으로 반환하는 경우를 제외한다.
- b) 합법적 상속인이 있으나 해당 주택에서 동거하지 아니하

sống tại nhà ở đó mà bên thuê mua nhà ở đã thực hiện được hai phần ba thời hạn thuê mua thì người thừa kế hợp pháp được thanh toán hết số tiền tương ứng với một phần ba thời hạn thuê mua còn lại và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó;

c) Nếu có người thừa kế hợp pháp nhưng không thuộc diện quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì bên cho thuê mua được quyền thu hồi nhà ở và người thừa kế hợp pháp được hoàn trả số tiền mà bên thuê mua nhà ở đã nộp lần đầu có tính lãi suất theo quy định về lãi suất không kỳ hạn liên ngân hàng tại thời điểm hoàn trả;

d) Nếu không có người thừa kế hợp pháp thì số tiền thuê mua đã nộp lần đầu thuộc sở hữu của Nhà nước và bên cho thuê mua được thu hồi nhà ở thuê mua để ký hợp đồng thuê, thuê mua với đối tượng thuộc diện được thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật này.

고 주택매입임차 당사자가 매입임대차계약 기간의 3분의 2를 이미 이행한 경우, 합법적 상속인은 남은 매입임차기간인 3분의 1에 상응하는 대금을 지급하며, 주무관청으로부터 해당 주택에 대한 증명서를 발급받는다.

c) 합법적 상속인이 있으나 이항 제a호와 제b호에 규정된 대상에 해당하지 아니하는 경우, 매입임대 당사자는 주택을 회수할 권리를 가지며, 합법적 상속인은 주택 매입임차 당사자가 첫회에 지급한 대금을 반환받으며, 해당 대금의 반환 시점에 은행간 요구불예금 이자에 관한 규정에 따른 이자율이 포함된다.

d) 합법적 상속인이 없는 경우, 첫회에 지급한 대금은 국가소유에 속하게 되며, 매입임대 당사자는 이 법 규정에 따라 사회주택 임차·매입임차 가능대상과 임대·매입임대차계약을 체결하기 위하여 매입임대 주택을 회수할 수 있다.

Điều 136. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua và thu hồi nhà ở xã hội cho thuê mua

1. Trường hợp thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước thì việc chấm dứt hợp đồng thuê mua và thu hồi nhà ở được thực hiện khi thuộc một trong các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c, e, g và h khoản 1 Điều 84 của Luật này.

2. Trường hợp thuê mua nhà ở xã hội không thuộc sở hữu nhà nước thì bên cho thuê mua được chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở, được thu hồi nhà ở đang cho thuê mua khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:

- a) Bên thuê mua tự ý cho thuê hoặc bán nhà ở thuê mua cho người khác trong thời hạn thuê mua;
- b) Bên thuê mua không trả tiền thuê nhà từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng;
- c) Bên thuê mua tự ý đục phá, cơi nới, cải tạo, phá dỡ nhà ở thuê mua;
- d) Bên thuê mua sử dụng nhà ở không đúng mục đích như đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê mua;

제136조 매입임대차계약 해지 및 매입임대 사회주택 회수의 경우

1. 국유사회주택을 매입임차하는 경우, 매입임대차계약의 해지 및 주택의 회수는 이 법 제84조제1항제a호, 제b호, 제c호, 제e호, 제g호 및 제h호에 규정된 각 경우 중 어느 하나에 해당할 때 이 행한다.

2. 국가소유에 속하지 아니하는 사회주택을 매입임차하는 경우, 매입임대 당사자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 매입임대차계약을 해지하고 주택을 회수할 수 있다.

- a) 매입임차 당사자가 매입임차 기간 동안 타인에게 주택을 임의로 임대하거나 매각하는 경우
- b) 매입임차 당사자가 정당한 사유 없이 3개월 이상 임차료를 납부하지 아니한 경우
- c) 매입임차 당사자가 주택을 임의로 훼손, 확장, 리모델링 및 철거하는 경우
- d) 매입임차 당사자가 매입임대차계약에 합의한 목적과 상이하게 주택을 사용하는 경우

<p>đ) Thuộc trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 135 của Luật này;</p> <p>e) Các trường hợp khác theo thỏa thuận của các bên.</p> <p>3. Bên thuê mua nhà ở xã hội không thuộc diện quy định tại khoản 1 Điều này được chấm dứt hợp đồng thuê mua theo thỏa thuận trong hợp đồng; trường hợp đã nhận bàn giao nhà ở thì phải trả lại nhà ở này cho bên cho thuê mua.</p>	<p>đ) 이 법 제135조제2항제d호에 규정된 경우</p> <p>e) 당사자 간의 합의에 따른 그 밖의 경우</p> <p>3. 이 조 제1항에 규정된 경우에 해당하지 아니하는 사회주택을 매입임차하는 당사자는 계약에서 합의한 바에 따라 매입임대차계약을 해지할 수 있으며, 주택을 이미 인계받은 경우 매입임대 당사자에게 해당 주택을 반환하여야 한다.</p>
<p>Mục 5 TẶNG CHO NHÀ Ở</p> <p>Điều 137. Tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung</p> <p>1. Trường hợp tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất thì phải được sự đồng ý bằng văn bản của tất cả các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung.</p> <p>2. Trường hợp tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì chủ sở hữu chỉ được tặng cho phần nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình và không được làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung khác. Sau khi nhận tặng cho phần sở hữu chung thì chủ sở hữu nhà ở mới không được làm ảnh hưởng đến</p>	<p>제5절 주택의 증여</p> <p>제137조 공동소유주택의 증여</p> <p>1. 합유주택을 증여하는 경우, 공동소유주택의 모든 소유자의 동의를 서면으로 받아야 한다.</p> <p>2. 공유주택의 일부를 증여하는 경우, 소유자는 오직 자신의 소유권에 속하는 부분을 증여할 수 있으며, 공동소유주택의 다른 소유자의 합법적인 권리와 이익에 영향을 끼쳐서는 아니 된다. 공동소유부분을 증여받은 후, 새 주택소유자는 그 밖의 공동소유 주택 소유자의 합법적인 권리와 이익에 영향을 끼쳐서는 아니 된다.</p>

các quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu chung khác.

Điều 138. Tặng cho nhà ở đang cho thuê

1. Chủ sở hữu nhà ở đang cho thuê phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết trước về việc tặng cho nhà ở.
2. Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở đến hết hạn hợp đồng thuê nhà ở đã ký với bên tặng cho, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Mục 6 ĐỐI NHÀ Ở

Điều 139. Đối nhà ở thuộc sở hữu chung

1. Việc đối nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất phải được sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung.
2. Trường hợp đối nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung chỉ được đối phần nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình và bảo đảm không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu chung khác. Sau khi nhận đối phần nhà ở thuộc sở hữu chung thì chủ sở hữu nhà ở mới không được làm ảnh hưởng

제138조 임대 중인 주택의 증여

1. 임대 중인 주택의 소유자는 임차인에게 주택의 증여에 대하여 서면으로 고지하여야 한다.
2. 당사자 간에 별도로 합의한 경우를 제외하고, 임차인은 주택 임대차계약 기간이 만료될 때까지 주택을 계속 임차할 수 있다.

제6절 주택의 교환

제139조 공동소유주택의 교환

1. 합유주택을 교환하는 경우, 공동소유주택 소유자 전원의 동의를 받아야 한다.
2. 공유주택을 교환하는 경우, 공동소유주택 소유자는 오직 자신의 소유권에 속하는 부분을 교환할 수 있으며, 그 밖의 소유자의 합법적인 권리와 이익에 영향을 끼치지 아니하도록 보장하여야 한다. 공동소유에 속하는 주택을 교환받은 후, 주택 신소유자는 그 밖의 공동소유주택 소유자의 합법적인 권리와 이익에 영향을 끼쳐서는 아니 된다.

đến các quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu chung khác.

Điều 140. Đối nhà ở đang cho thuê

1. Chủ sở hữu nhà ở đang cho thuê phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết trước về việc đối nhà ở.
2. Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở đến hết hạn hợp đồng thuê nhà ở đã ký với chủ sở hữu nhà ở cũ, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác

Điều 141. Thanh toán giá trị chênh lệch

Khi đối nhà ở và chuyển quyền sở hữu nhà ở cho nhau, nếu có chênh lệch về giá trị nhà ở thì các bên đối nhà ở phải thanh toán giá trị chênh lệch đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Mục 7 THỪA KẾ NHÀ Ở

Điều 142. Thừa kế nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất

Nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất mà người thừa kế là một hoặc các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung còn lại thì những người này được thừa kế nhà ở đó

제140조 임대 중인 주택의 교환

1. 임대 중인 주택의 소유자는 임차인에게 주택의 교환에 대하여 서면으로 사전에 고지하여야 한다.
2. 당사자 간에 별도로 합의한 경우를 제외하고, 임차인은 주택 소유자와 체결한 주택임대차계약 기간이 만료될 때까지 주택을 계속 임차할 수 있다.

제141조 차액의 지급

당사자 간에 별도로 합의한 경우를 제외하고, 주택을 교환하고 주택소유권을 이전할 때 주택가액에 대한 차이가 있는 경우 주택 교환 당사자는 해당 차액을 지급하여야 한다.

제7절 주택의 상속

제142조 합유주택의 상속

합유주택 상속인이 공동소유주택 소유자 중 1인 또는 수인인 경우, 해당자는 유언 또는 법률에 따라 해당 주택을 상속받는다. 상속인이 합유주택 소유자가 아

theo di chúc hoặc theo pháp luật; trường hợp có người thừa kế không phải là chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất thì người thừa kế được thanh toán phần giá trị nhà ở mà họ được thừa kế, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Điều 143. Thừa kế nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần

Nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì phần nhà ở của người để lại thừa kế được chia cho những người thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật; nếu nhà ở được bán để chia giá trị thì những người thừa kế được ưu tiên mua; nếu những người thừa kế không mua thì các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung khác được quyền ưu tiên mua phần thừa kế nhà ở đó và thanh toán cho những người thừa kế giá trị nhà ở đã mua.

Mục 8 THẾ CHẤP NHÀ Ở

Điều 144. Bên thế chấp và bên nhận thế chấp nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở là tổ chức được thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam.

닌 경우, 당사자 간에 별도로 합의한 경우를 제외하고 상속인은 상속받은 주택가치에 대한 대금을 지급받는다.

제143조 공유주택의 상속

공유주택의 경우, 피상속인의 주택 부분은 유언 또는 법률에 따라 상속인에게 분할되며, 가액의 분할을 위하여 주택을 매각하는 경우 상속인은 우선적으로 매입할 수 있으며, 상속인이 매입하지 아니하는 경우 공동소유주택의 그 밖의 소유자는 해당 상속주택에 대한 우선매수권을 가지게 되고 상속인에게 주택 매입대금을 지급한다.

제8절 주택의 담보

제144조 주택 담보제공자 및 채권자

1. 단체인 주택소유자는 베트남 내 운영 중인 신용기관에 주택을 담보로 제공할 수 있다.

2. Chủ sở hữu nhà ở là cá nhân được thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng, tổ chức kinh tế đang hoạt động tại Việt Nam hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật.

Điều 145. Thế chấp nhà ở thuộc sở hữu chung

Việc thế chấp nhà ở thuộc sở hữu chung phải được sự đồng ý bằng văn bản của các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung, trừ trường hợp thế chấp nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần. Các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất có trách nhiệm liên đới trong việc thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp nhà ở theo quy định của Bộ luật dân sự.

Điều 146. Thế chấp nhà ở đang cho thuê

1. Chủ sở hữu nhà ở có quyền thế chấp nhà ở đang cho thuê nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết trước về việc thế chấp. Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng thuê nhà ở.
2. Trường hợp nhà ở đang thuê bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp nhà ở thì bên

2. 개인인 주택소유자는 베트남 내 운영 중인 신용기관·경제단체 또는 법률 규정에 따라 개인에게 주택을 담보로 제공할 수 있다.

제145조 공동소유주택의 담보

공유주택을 담보로 제공하는 경우를 제외하고, 공동소유주택의 담보는 공동소유주택 소유자 전원의 동의를 서면으로 받아야 한다. 합유주택 소유자는 민사법전 규정에 따라 담보제공자의 의무를 이행하는 것에 대하여 연대하여 책임을 진다.

제146조 임대 중인 주택의 담보

1. 주택소유자는 임대 중인 주택을 담보로 제공할 권리를 가지되, 임차인에게 주택의 담보에 대하여 서면으로 사전에 고지하여야 한다. 임차인은 주택임대차 계약 기간이 만료될 때까지 주택을 계속 임차할 수 있다.
2. 임대 중인 주택이 주택 담보 제공자의 의무이행을 위하여 처분되는 경우, 임차인은 주택임대

thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng, trừ trường hợp bên thuê nhà ở vi phạm các quy định tại khoản 2 Điều 132 của Luật này hoặc các bên có thỏa thuận khác.

차계약 기간이 만료될 때까지 주택을 계속 임차할 수 있다. 단, 주택 임차인이 이 법 제132조제2항 규정을 위반하거나 당사자간에 별도로 합의한 경우를 제외한다.

Điều 147. Thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai

제147조 주택건설 투자프로젝트의 담보 및 향후형성예정주택의 담보

1. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở được thế chấp dự án hoặc nhà ở xây dựng trong dự án tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn cho việc đầu tư dự án hoặc xây dựng nhà ở đó; trường hợp chủ đầu tư đã thế chấp nhà ở mà có nhu cầu huy động vốn góp để phân chia nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở hoặc có nhu cầu bán, cho thuê mua nhà ở đó thì phải giải chấp nhà ở này trước khi ký hợp đồng huy động vốn góp, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng, trừ trường hợp được bên góp vốn, bên mua, thuê mua nhà ở và bên nhận thế chấp đồng ý.

1. 주택건설프로젝트 사업주는 프로젝트 투자 또는 해당 주택의 건설을 위한 자금을 대출받기 위하여 베트남 내 운영 중인 신용기관에 프로젝트 또는 프로젝트에 따라 건설된 주택을 담보로 제공할 수 있다. 사업주가 주택을 담보로 제공하였으나 주택에 관한 법률 규정에 따라 주택의 분할을 위하여 자본을 조달하고자 하거나 해당 주택을 매각·매입임대하고자 하는 경우, 자본출자자, 매수인, 매입임차 당사자 및 담보채권자의 동의를 받은 경우를 제외하고 고객과 자본조달계약, 주택매각·매입임대차계약을 체결하기 전에 담보를 해제하여야 한다.

Việc xác định nhà ở đã được giải chấp trước khi ký hợp đồng huy động vốn góp, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách

이 항 규정에 따라 고객과 자본조달계약, 주택매각·매입임대차계약을 체결하기 전에 주택을 관할하는 성급 주택관리기관의 매

hàng theo quy định tại khoản này được nêu rõ trong văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà ở.

2. Tổ chức, cá nhân xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai trên thửa đất ở hợp pháp của mình; tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở của chủ đầu tư được thế chấp nhà ở này tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn phục vụ cho xây dựng nhà ở hoặc để mua chính nhà ở đó.

Điều 148. Điều kiện thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai

1. Điều kiện thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai được quy định như sau:

- a) Trường hợp chủ đầu tư thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì phải có hồ sơ dự án, có thiết kế kỹ thuật của dự án được phê duyệt và đã có Giấy chứng nhận hoặc quyết định giao đất,

các điều kiện 충족 주택에 관한 통지서를 통하여 주택의 담보 해제완료 여부를 확인할 수 있다.

2. 합법적인 자신의 토지에 향후 형성예정주택을 건설하는 단체·개인, 주택건설 투자프로젝트 사업주의 향후형성예정주택을 매입하는 단체·개인은 주택건설 또는 해당 주택의 매입을 위한 자금을 대출받기 위하여 베트남 내 운영 중인 신용기관에 해당 주택을 담보로 제공할 수 있다.

제148조 주택건설 투자프로젝트의 담보 및 향후형성예정주택의 담보 조건

1. 주택건설 투자프로젝트의 담보, 향후형성예정주택의 담보 조건은 다음과 같이 규정된다.

- a) 사업주가 주택건설 투자프로젝트의 전부 또는 일부를 담보로 제공하는 경우, 프로젝트 서류, 승인된 프로젝트의 기술 설계, 주무관청의 토지할당·임대 결정서 또는 증명서를 소지하여야 한다.

cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Trường hợp chủ đầu tư thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai xây dựng trong dự án thì ngoài điều kiện quy định tại điểm a khoản này, nhà ở thế chấp phải thuộc diện đã xây dựng xong phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng và không nằm trong phần dự án hoặc toàn bộ dự án mà chủ đầu tư đã thế chấp theo quy định tại điểm a khoản này;

c) Trường hợp tổ chức, cá nhân thế chấp nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 147 của Luật này thì phải có giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất ở hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai, Giấy phép xây dựng nếu thuộc diện phải có Giấy phép xây dựng.

Trường hợp người thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai mua nhà ở của chủ đầu tư trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì phải có hợp đồng mua bán nhà ở ký kết với chủ đầu tư, có văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở nếu là bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo quy

b) 사업주가 프로젝트에 따라 건설되는 향후형성예정주택을 담보로 제공하는 경우, 담보대상 주택은 이 항 제a호에 규정된 조건 이외에 건설에 관한 법률 규정에 따라 기초공사 완료 대상에 해당하여야 하며, 사업주가 이 항 제a호 규정에 따라 이미 담보로 제공한 프로젝트의 전부 또는 일부에 해당하여서는 아니 된다.

c) 단체·개인은 이 법 제147조 제2항에 규정된 주택을 담보로 제공하는 경우, 토지에 관한 법률 규정에 따라 토지사용권 증명서류, 건설허가 요구대상에 해당하는 경우 건설허가를 소지하여야 한다.

향후형성예정주택 담보 제공자는 주택건설 투자프로젝트 사업주의 주택을 매입하는 경우, 사업주와 체결한 주택매매계약, 주택매매계약 양수인의 경우 규정에 따른 주택매매계약 양도문서, 매매계약에서 합의한 일정에 따라 사업주에게 주택매입대금을 납부하였다는 증빙서류를 소지하여야 하며, 해당

<p>định, có giấy tờ chứng minh đã đóng tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng mua bán và không thuộc diện đang có khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở hoặc về việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở này.</p> <p>2. Việc thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai chỉ được thực hiện theo quy định tại Luật này; các trường hợp thế chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc nhà ở hình thành trong tương lai không đúng với quy định tại Luật này thì không có giá trị pháp lý.</p>	<p>주택매매계약 또는 주택매매계약의 양도에 대한 이의신청, 소송, 분쟁 중에 있지 아니하여야 한다.</p> <p>2. 주택건설 투자프로젝트의 담보 및 향후형성예정주택의 담보는 오직 이 법 규정에 따라 이행하며, 이 법 규정과 상이하게 주택건설 투자프로젝트 또는 향후형성예정주택인 재산을 담보로 제공하는 경우 법적 효력이 없다.</p>
<p>Điều 149. Xử lý tài sản nhà ở, dự án đầu tư xây dựng nhà ở thế chấp</p> <p>1. Việc xử lý tài sản thế chấp là nhà ở bao gồm cả xử lý thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai được thực hiện theo quy định của Luật này, pháp luật về dân sự và pháp luật có liên quan.</p> <p>2. Việc xử lý tài sản thế chấp là dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và pháp luật có liên quan; tổ chức, cá</p>	<p>제149조 담보재산인 주택, 주택건설 투자프로젝트의 처리</p> <p>1. 향후형성예정주택의 처리를 포함하는 주택인 담보재산의 처리는 이 법, 민사에 관한 법률 및 관련 법률 규정에 따라 이행한다.</p> <p>2. 주택건설 투자프로젝트인 담보재산의 처리는 민사에 관한 법률 및 관련 법률 규정에 따라 이행하며, 프로젝트를 양도받은 단체·개인은 이 법 규정에 따라 프</p>

nhân nhận chuyển nhượng dự án phải có đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án theo quy định của Luật này và phải đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao dự án theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Mục 9 GÓP VỐN BẰNG NHÀ Ở

Điều 150. Điều kiện, thủ tục góp vốn bằng nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở hoặc chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có quyền góp vốn bằng nhà ở để tham gia hoạt động kinh doanh trong các lĩnh vực mà pháp luật không cấm kinh doanh tại nhà ở đó. Việc góp vốn bằng nhà ở phải thông qua hợp đồng có các nội dung theo quy định tại Điều 121 của Luật này.
2. Nhà ở đưa vào góp vốn phải là nhà ở có sẵn và đáp ứng đủ các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 118 của Luật này.

Điều 151. Góp vốn bằng nhà ở thuộc sở hữu chung

1. Việc góp vốn bằng nhà ở thuộc sở hữu chung phải được sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu chung.

로젝트 사업주가 되는 조건을 온전히 충족하고 부동산사업에 관한 법률 규정에 따라 프로젝트를 할당할 권한이 있는 주무관청에 등록하여야 한다.

제9절 주택으로의 자본출자

제150조 주택으로의 자본출자 조건, 절차

1. 주택소유자 또는 상업적 주택 건설프로젝트 사업주는 해당 주택에서 법률상 금지대상에 해당하지 아니하는 사업분야에서 사업활동을 수행하기 위하여 주택으로 자본출자할 권리를 가진다. 주택으로의 자본출자는 이 법 제 121조에 규정된 내용을 포함하는 계약을 통하여 이루어져야 한다.
2. 자본출자 대상 주택은 입주가능주택이어야 하며, 이 법 제 118조제1항에 규정된 조건을 온전히 충족하여야 한다.

제151조 공동소유주택으로의 자본출자

1. 공동소유주택으로의 자본출자는 공동소유자 전원의 동의를 받아야 한다.

2. Các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung cùng ký vào hợp đồng góp vốn bằng nhà ở hoặc có thể thỏa thuận bằng văn bản cử người đại diện ký hợp đồng góp vốn bằng nhà ở.

Điều 152. Góp vốn bằng nhà ở đang cho thuê

1. Chủ sở hữu nhà ở đang cho thuê phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết trước về việc góp vốn bằng nhà ở.
2. Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở đến hết hạn hợp đồng thuê nhà đã ký với bên góp vốn, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Mục 10 CHO MƯỢN, CHO Ở NHỜ NHÀ Ở

Điều 153. Cho mượn, cho ở nhờ nhà ở thuộc sở hữu chung

1. Việc cho mượn, cho ở nhờ nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất phải được sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu nhà ở đó; trường hợp chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì có quyền cho mượn, cho ở nhờ thuộc phần sở hữu của mình nhưng không được làm ảnh

2. 공동소유주택 소유자는 주택으로의 자본출자계약에 서명하거나, 대리인이 주택으로의 자본출자계약에 서명하도록 서면으로 협의할 수 있다.

제152조 임대 중인 주택으로의 자본출자

1. 임대 중인 주택의 소유자는 임차인에게 주택으로의 자본출자에 대하여 서면으로 사전에 고지하여야 한다.
2. 당사자 간에 별도로 합의한 경우를 제외하고, 임차인은 자본출자 당사자와 체결한 주택임대차계약 기간이 만료될 때까지 주택을 계속 임차할 수 있다.

제10절 주택 대여, 숙소제공

제153조 공동소유주택의 대여, 숙소제공

1. 합유주택 대여, 숙소제공 시 해당 주택의 소유자 전원의 동의를 받아야 하며, 공유주택의 경우 소유자는 자신의 소유권에 속하는 부분을 대여하거나 숙소를 제공할 수 있으나 그 밖의 공동소유자의 권리에 영향을 끼쳐서는 아니 된다. 이 법 제154조에 규정된 계약기간이 만료되거나

hưởng đến quyền lợi của các chủ sở hữu chung khác. Bên cho mượn nhà ở có quyền đòi lại nhà ở, bên cho ở nhờ có quyền chấm dứt việc cho ở nhờ khi chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Điều 154 của Luật này và theo thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung có thể ủy quyền cho người đại diện ký hợp đồng cho mượn, cho ở nhờ nhà ở.

Điều 154. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng cho mượn, cho ở nhờ nhà ở

1. Thời hạn cho mượn, cho ở nhờ đã hết.
2. Nhà ở cho mượn, cho ở nhờ không còn.
3. Bên mượn, bên ở nhờ nhà ở chết hoặc mất tích theo tuyên bố của Tòa án.
4. Nhà ở cho mượn, cho ở nhờ có nguy cơ sập đổ hoặc thuộc diện đã có quyết định giải tỏa, phá dỡ hoặc thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
5. Theo thỏa thuận của các bên.

Mục 11 ỦY QUYỀN QUẢN LÝ NHÀ Ở

계약에 명시된 합의사항에 따른 경우, 대여자는 주택을 회수하며, 숙소제공자는 제공을 종료시킬 권한을 가진다.

2. 공동소유주택 소유자는 대리인이 주택 대여, 숙소제공계약에 서명하도록 위임할 수 있다.

제154조 주택 대여, 숙소제공계약 해지의 경우

1. 주택 대여, 숙소제공 기간이 만료된 경우
2. 대여, 숙소제공 대상 주택이 없어진 경우
3. 주택 대여 이용자, 숙소 제공 받는 자가 사망하거나 법원에서 실종선고를 받은 경우
4. 대여, 숙소제공 대상 주택이 무너질 위험이 있거나, 주무관청의 정리, 철거 또는 토지회수 결정 대상에 해당하는 경우
5. 당사자 간의 합의에 따른 경우

제11절 주택 위탁관리

Điều 155. Nội dung, phạm vi ủy quyền quản lý nhà ở

1. Ủy quyền quản lý nhà ở là việc chủ sở hữu nhà ở ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở trong việc quản lý, sử dụng nhà ở trong thời hạn được ủy quyền. Việc ủy quyền quản lý nhà ở chỉ được thực hiện đối với nhà ở có sẵn.
2. Nội dung, thời hạn ủy quyền quản lý, sử dụng nhà ở do các bên thỏa thuận và được ghi trong hợp đồng ủy quyền; nếu các bên không có thỏa thuận về thời hạn ủy quyền thì hợp đồng ủy quyền có hiệu lực 01 năm, kể từ ngày ký hợp đồng ủy quyền.
3. Bên ủy quyền quản lý nhà ở phải trả chi phí quản lý, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Điều 156. Ủy quyền quản lý nhà ở thuộc sở hữu chung

1. Việc ủy quyền quản lý nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất phải được các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung đồng ý; trường hợp chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì có quyền ủy quyền cho người

제155조 주택 위탁관리의 내용, 범위

1. "주택 위탁관리"란 주택소유자가 그 밖의 단체·개인이 위임 기간 동안 주택 관리·사용시 주택소유자의 권리 및 의무를 이행하도록 위임하는 것을 말한다. 주택의 위탁관리는 입주가능주택에 한하여 이행한다.
2. 주택 관리·사용 위임의 내용, 기간은 당사자 간의 합의에 따르고 위탁계약에 기재되며, 당사자 간에 위탁계약에 대하여 별도로 합의하지 아니하는 경우 위탁계약은 계약 체결일부터 1년간 효력이 있다.
3. 당사자 간에 그 밖의 합의가 있는 경우를 제외하고, 주택관리 위탁자는 관리비를 납부하여야 한다.

제156조 공동소유주택의 위탁관리

1. 합유주택의 위탁관리는 공동소유주택 소유자 전원의 동의를 받아야 하며, 공유주택의 경우 소유자는 타인이 자신의 소유권에 속하는 부분을 관리하도록 위임할 권리를 가지되, 그 밖의 공동소유자의 합법적인 권리에 영

khác quản lý phần quyền sở hữu của mình nhưng không được làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các chủ sở hữu chung khác.

2. Chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung có trách nhiệm thông báo cho chủ sở hữu khác biết việc ủy quyền quản lý nhà ở, trừ trường hợp người được ủy quyền quản lý nhà ở đồng thời là chủ sở hữu chung của nhà ở đó.

Điều 157. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng ủy quyền quản lý nhà ở

1. Hợp đồng ủy quyền hết hạn.
2. Nội dung ủy quyền đã được thực hiện.
3. Nhà ở được ủy quyền quản lý không còn.
4. Bên ủy quyền hoặc bên được ủy quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền quản lý nhà ở theo quy định tại Điều 158 của Luật này.
5. Bên ủy quyền hoặc bên được ủy quyền quản lý nhà ở chết.
6. Bên được ủy quyền quản lý nhà ở mất tích hoặc bị mất năng lực hành vi dân sự theo quyết định của Tòa án.
7. Theo thỏa thuận của các bên.

향을 끼쳐서는 아니 된다.

2. 주택관리 수탁자가 동시에 해당 주택의 공동소유자인 경우를 제외하고, 공동소유주택 소유자는 그 밖의 소유자에게 주택의 위탁관리에 대하여 통지할 책임이 있다.

제157조 주택위탁관리계약 해지의 경우

1. 위탁계약이 만료된 경우
2. 위탁내용의 이행이 완료된 경우
3. 위탁관리 대상 주택이 없어진 경우
4. 위탁자 또는 수탁자가 이 법 제158조 규정에 따라 주택관리 위탁계약을 일방적으로 해지한 경우
5. 주택관리 위탁자 또는 수탁자가 사망한 경우
6. 주택관리 수탁자가 법원의 선고에 따라 실종하거나 민사행위능력을 상실한 경우
7. 당사자 간의 합의에 따른 경우

Điều 158. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền quản lý nhà ở

1. Bên ủy quyền quản lý nhà ở đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Nếu việc ủy quyền có chi phí quản lý thì bên ủy quyền không phải báo trước cho bên được ủy quyền biết về việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền nhưng phải thanh toán cho bên được ủy quyền chi phí quản lý tương ứng với công việc mà bên được ủy quyền đã thực hiện và phải bồi thường thiệt hại cho bên được ủy quyền;

b) Nếu việc ủy quyền không có chi phí quản lý thì bên ủy quyền phải thông báo cho bên được ủy quyền biết trước ít nhất 30 ngày về việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

2. Bên được ủy quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Nếu việc ủy quyền có chi phí quản lý thì không phải báo

제158조 주택위탁관리계약 이행의 일방적 해지

1. 주택관리 위탁자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 위탁계약을 일방적으로 해지한다.

a) 위탁시 관리비가 있는 경우, 위탁자는 계약의 일방적 해지에 대하여 사전에 고지할 필요가 없으나, 수탁자가 수행한 업무에 해당하는 관리비를 지급하며 수탁자에게 손해를 배상하여야 한다.

b) 위탁시 관리비가 없는 경우, 당사자 간에 별도로 합의한 경우를 제외하고 위탁자는 최소 30일 전에 수탁자에게 계약의 일방적 해지에 대하여 고지하여야 한다.

2. 주택관리 수탁자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 위탁계약을 일방적으로 해지한다.

a) 위탁시 관리비가 있는 경우, 위탁자에게 계약의 일방적 해

<p>trước cho bên ủy quyền biết về việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền nhưng phải bồi thường thiệt hại cho bên ủy quyền (nếu có);</p> <p>b) Nếu việc ủy quyền không có chi phí quản lý thì phải thông báo cho bên ủy quyền biết trước ít nhất 30 ngày về việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.</p> <p>3. Bên ủy quyền và bên được ủy quyền phải thông báo cho bên thứ ba có liên quan biết về việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền quản lý nhà ở.</p>	<p>지에 대하여 사전에 고지할 필요가 없으나 위탁자에게 손해를 배상하여야 한다(있는 경우에 한함).</p> <p>b) 위탁시 관리비가 없는 경우, 당사자 간에 별도로 합의한 경우를 제외하고 위탁자에게 최소 30일 전에 계약의 일방적 해지에 대하여 고지하여야 한다.</p> <p>3. 위탁자와 수탁자는 관련있는 제3자에게 계약의 일방적 해지에 대하여 통지하여야 한다.</p>
<p>Chương IX QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI</p> <p>Điều 159. Đối tượng được sở hữu nhà ở và hình thức sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài</p> <p>1. Đối tượng tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam bao gồm:</p> <p>a) Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam theo</p>	<p>제9장 외국단체·외국인의 베트남 내 주택소유권</p> <p>제159조 주택 소유가능 대상 및 외국단체·외국인의 주택소유 형식</p> <p>1. 베트남에서 주택을 소유할 수 있는 외국단체·외국인은 다음과 같다.</p> <p>a) 이 법 및 관련 법률 규정에 따라 베트남 내에서 프로젝트에 따라 주택의 건설에 투자하</p>

<p>quy định của Luật này và pháp luật có liên quan;</p> <p>b) Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, chi nhánh, văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài, quỹ đầu tư nước ngoài và chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam (sau đây gọi chung là tổ chức nước ngoài);</p> <p>c) Cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam.</p> <p>2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thông qua các hình thức sau đây:</p> <p>a) Đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan;</p> <p>b) Mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở thương mại bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở, trừ khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của Chính phủ.</p>	<p>는 외국단체·외국인</p> <p>b) 외국인투자기업, 외국기업의 지점·대표사무소, 베트남 내 운영 중인 외국투자기금 및 외국은행의 지점(이하 "외국단체"라 한다)</p> <p>c) 베트남으로 입국이 허용되는 외국인</p> <p>2. 외국단체·외국인은 다음의 형식을 통하여 베트남에서 주택을 소유할 수 있다.</p> <p>a) 이 법 및 관련 법률 규정에 따라 베트남 내에서 프로젝트에 따라 주택의 건설에 투자하는 형식</p> <p>b) 정부 규정에 따른 국방·안보 보장지역을 제외하고, 주택 건설 투자프로젝트에 따른 공동주택 세대 및 개별주택을 포함하는 상업적 주택의 매입, 매입임차, 수증, 상속의 형식</p>
<p>Điều 160. Điều kiện tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam</p>	<p>제160조 외국단체·외국인의 베트남 내 주택 소유 조건</p>

<p>1. Đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm a khoản 1 Điều 159 của Luật này thì phải có Giấy chứng nhận đầu tư và có nhà ở được xây dựng trong dự án theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan.</p> <p>2. Đối với tổ chức nước ngoài quy định tại điểm b khoản 1 Điều 159 của Luật này thì phải có Giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy tờ liên quan đến việc được phép hoạt động tại Việt Nam (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận đầu tư) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam cấp.</p> <p>3. Đối với cá nhân nước ngoài quy định tại điểm c khoản 1 Điều 159 của Luật này thì phải được phép nhập cảnh vào Việt Nam và không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật.</p> <p>4. Chính phủ quy định chi tiết giấy tờ chứng minh đối tượng, điều kiện tổ chức, cá nhân nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.</p>	<p>1. 이 법 제159조제1항제a호에 규정된 외국단체·외국인의 경우, 이 법 및 관련 법률 규정에 따라 투자증명서 및 프로젝트 내 건설된 주택이 있어야 한다.</p> <p>2. 이 법 제159조제1항제b호에 규정된 외국단체의 경우, 투자증명서 또는 베트남 주무관청으로부터 발급받은 베트남 내의 활동허가 관련 서류(이하 "투자증명서"라 한다)를 소지하여야 한다.</p> <p>3. 이 법 제159조제1항제c호에 규정된 외국인의 경우, 베트남으로 입국이 허용되어야 하며, 법률 규정에 따라 영사·외교관 면책특권 대상에 해당하여서는 아니 된다.</p> <p>4. 정부는 베트남 내 주택을 소유할 수 있는 외국단체·외국인 대상, 조건에 관한 증빙서류를 상세히 규정한다.</p>
<p>Điều 161. Quyền của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước</p>	<p>제161조 외국단체·외국인인 주택 소유자의 권리</p>

ngoài

1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm a khoản 1 Điều 159 của Luật này được thực hiện các quyền của chủ sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 10 của Luật này; trường hợp xây dựng nhà ở trên đất thuê thì chỉ được quyền cho thuê nhà ở.

2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 159 của Luật này có các quyền của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam nhưng phải tuân thủ các quy định sau đây:

a) Chỉ được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu không quá 30% số lượng căn hộ trong một tòa nhà chung cư; nếu là nhà ở riêng lẻ bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề thì trên một khu vực có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường chỉ được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu không quá hai trăm năm mươi căn nhà.

Trường hợp trong một khu vực có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường mà có nhiều nhà chung cư hoặc

1. 이 법 제159조제1항제a호에 규정된 외국단체·외국인은 이 법 제10조 규정에 따라 주택소유자의 모든 권리를 이행할 수 있으며, 임대용 토지상에서 주택을 건설하는 경우 오직 주택의 임대만이 가능하다.

2. 이 법 제159조제1항제b호와 제c호에 규정된 외국단체·외국인은 베트남 공민과 동일하게 주택소유자의 모든 권리를 가지되, 다음의 규정을 준수하여야 한다.

a) 한 동의 공동주택에서 세대수의 30%를 초과하지 아니하도록 주택의 매입·매입임차·수증·상속을 통하여 소유할 수 있으며, 빌라·반단독주택을 포함하는 개별주택의 경우 하나의 방(坊)급 행정구역의 인구수에 상응하는 지역에서 주택 250채를 초과하지 아니하도록 매입·매입임차·수증·상속을 통하여 소유할 수 있다.

하나의 방급 행정구역의 인구수에 상응하는 지역 내 여러 공동주택이 있는 경우 또는 하나의 거리에 있는 개별주택의

đối với nhà ở riêng lẻ trên một tuyến phố thì Chính phủ quy định, cụ thể số lượng căn hộ, số lượng nhà ở riêng lẻ mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu;

b) Trường hợp được tặng cho, được thừa kế nhà ở không thuộc diện quy định tại điểm b khoản 2 Điều 159 của Luật này hoặc vượt quá số lượng nhà ở quy định tại điểm a khoản này thì chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó;

c) Đối với cá nhân nước ngoài thì được sở hữu nhà ở theo thỏa thuận trong các giao dịch hợp đồng mua bán, thuê mua, tặng cho nhận thừa kế nhà ở nhưng tối đa không quá 50 năm, kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận và có thể được gia hạn thêm theo quy định của Chính phủ nếu có nhu cầu; thời hạn sở hữu nhà ở phải được ghi rõ trong Giấy chứng nhận.

Trường hợp cá nhân nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam hoặc kết hôn với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì được sở hữu nhà ở ổn định, lâu dài và có các quyền của chủ sở

hữu, 정부는 외국단체·외국인이 매입·매입임차·수증·상속을 통하여 소유할 수 있는 세대수, 개별주택의 수를 상세히 규정한다.

b) 이 법 제159조제1항제b호에 해당하지 아니하는 주택을 수증·상속받거나 이 항 제a호에 규정된 주택수를 초과하는 경우, 해당 주택의 가액만 받을 수 있다.

c) 외국인은 주택매매·매입임대·증여계약의 합의사항에 따라 주택을 소유할 수 있으나 증명서 발급일부터 50년을 초과하지 아니하며, 이를 연장할 수요가 있는 경우 정부 규정에 따라 연장할 수 있으며, 주택소유 기간은 증명서에 명확하게 기재되어야 한다.

베트남 공민과 결혼하거나 해외거주 베트남인과 결혼한 외국인의 경우, 주택을 안정적이고 장기적으로 소유할 수 있으며, 베트남 공민과 동일하게 주택소유자의 권리를 가진다.

<p>hữu nhà ở như công dân Việt Nam;</p> <p>d) Đối với tổ chức nước ngoài thì được sở hữu nhà ở theo thỏa thuận trong các giao dịch hợp đồng mua bán, thuê mua, tặng cho, nhận thừa kế nhà ở nhưng tối đa không vượt quá thời hạn ghi trong Giấy chứng nhận đầu tư cấp cho tổ chức đó, bao gồm cả thời gian được gia hạn thêm; thời hạn sở hữu nhà ở được tính từ ngày tổ chức được cấp Giấy chứng nhận và được ghi rõ trong Giấy chứng nhận này;</p> <p>đ) Trước khi hết hạn sở hữu nhà ở theo quy định của Luật này, chủ sở hữu có thể tặng cho hoặc bán nhà ở này cho các đối tượng thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; nếu quá thời hạn được sở hữu nhà ở mà chủ sở hữu không thực hiện bán, tặng cho thì nhà ở đó thuộc sở hữu nhà nước.</p>	<p>d) 외국단체의 경우, 주택매매·매입임대·증여계약의 합의사항에 따라 주택을 소유할 수 있으나 해당 단체에 발급하는 투자증명서에 명시된 기한, 이에 포함되는 연장기한을 초과하여서는 아니 되며, 주택소유 기간은 단체가 증명서를 발급받는 날부터 계산되고 해당 증명서에 명확하게 기재된다.</p> <p>đ) 이 법 규정에 따라 주택소유기간이 만료되기 전에, 소유자는 베트남 내 주택 소유가능 대상에게 해당 주택을 증여하거나 매각할 수 있으며, 주택소유 기간을 경과하였으나 주택소유자가 매각·증여하지 아니하는 경우 해당 주택은 국가의 소유에 속하게 된다.</p>
<p>Điều 162. Nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài</p> <p>1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm a khoản 1 Điều 159 của Luật này có các</p>	<p>제162조 외국단체·외국인인 주택소유자의 의무</p> <p>1. 이 법 제159조제1항제a호에 규정된 외국단체·외국인은 이 법 제11조 규정에 따라 주택소유자</p>

nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 11 của Luật này.

2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 159 của Luật này có các nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam nhưng phải tuân thủ các quy định sau đây:

a) Đối với chủ sở hữu là cá nhân nước ngoài thì được cho thuê nhà ở để sử dụng vào các mục đích mà pháp luật không cấm nhưng trước khi cho thuê nhà ở, chủ sở hữu phải có văn bản thông báo về việc cho thuê nhà ở với cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện nơi có nhà ở theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và phải nộp thuế từ hoạt động cho thuê nhà ở này theo quy định của pháp luật.

Trường hợp cá nhân nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam hoặc kết hôn với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì có các nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam;

b) Đối với chủ sở hữu là tổ chức nước ngoài thì chỉ được sử dụng nhà ở để bố trí cho những người đang làm việc tại

việc của tổ chức.

2. 이 법 제159조제1항제b호와 제c호에 규정된 외국단체·외국인은 베트남 공민과 동일하게 주택 소유자의 모든 의무를 지되, 다음의 규정을 또한 준수하여야 한다.

a) 외국인 소유자의 경우, 법률이 금지하지 아니하는 목적으로 사용하기 위하여 주택을 임대할 수 있으나, 주택을 임대하기 전에 건설부 장관이 정한 바에 따라 주택을 관할하는 현급 주택관리기관에 주택의 임대에 대하여 통보하고 법률 규정에 따라 해당 주택의 임대로 발생한 세금을 납부하여야 한다.

베트남 공민과 결혼하거나 해외거주 베트남인과 결혼한 외국인의 경우, 베트남 공민과 동일하게 주택소유자의 의무를 진다.

b) 외국단체인 소유자의 경우, 오직 해당 단체에서 근로하는 근로자를 위하여 주택을 사용할 수 있으며, 임대하거나 사무

<p>tổ chức đó ở, không được dùng nhà ở để cho thuê, làm văn phòng hoặc sử dụng vào mục đích khác;</p> <p>c) Thực hiện thanh toán tiền mua, thuê mua nhà ở thông qua tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam.</p>	<p>실 용도로 사용하거나 그 밖의 목적으로 사용하여서는 아니 된다.</p> <p>c) 베트남 내 운영 중인 신용기관을 통하여 주택 매입대금, 매입임차료를 납부한다.</p>
<p>Chương X HỆ THỐNG THÔNG TIN VÀ CƠ SỞ DỮ LIỆU VỀ NHÀ Ở</p> <p>Điều 163. Hệ thống thông tin về nhà ở</p> <p>Hệ thống thông tin về nhà ở bao gồm:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin nhà ở; 2. Hệ thống phần mềm hệ điều hành, phần mềm hệ thống và phần mềm ứng dụng; 3. Cơ sở dữ liệu về nhà ở. 	<p>제10장 주택 관련 정보시스템 및 데이터베이스</p> <p>제163조 주택정보시스템</p> <p>주택정보시스템은 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 주택정보기술기반 2. 운영체제 소프트웨어 시스템, 시스템 소프트웨어 및 응용 소프트웨어 3. 주택데이터베이스
<p>Điều 164. Cơ sở dữ liệu về nhà ở</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Cơ sở dữ liệu về nhà ở phải được xây dựng và quản lý thống nhất từ trung ương đến địa phương, được kết nối với cơ sở dữ liệu và thông tin về đất đai. 2. Cơ sở dữ liệu về nhà ở bao gồm các nội dung sau đây: <ol style="list-style-type: none"> a) Cơ sở dữ liệu về hệ thống các văn bản quy phạm pháp 	<p>제164조 주택데이터베이스</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 주택데이터베이스는 중앙에서 지방까지 통일적으로 구축·관리되며, 토지에 관한 정보·데이터베이스와 연결되어야 한다. 2. 주택데이터베이스는 다음의 내용을 포함한다. <ol style="list-style-type: none"> a) 주택에 관한 법률문서 체계 데이터베이스

<p> luật về nhà ở; b) Cơ sở dữ liệu về phát triển nhà ở bao gồm chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, điều tra, thống kê về nhà ở, các thông tin cơ bản về dự án đầu tư xây dựng nhà ở, số lượng, loại nhà ở, diện tích nhà ở, diện tích đất để đầu tư xây dựng nhà ở; c) Cơ sở dữ liệu về các biến động liên quan đến quá trình quản lý, sử dụng nhà ở; d) Các cơ sở dữ liệu khác có liên quan về nhà ở. 3. Định kỳ 10 năm một lần, Chính phủ tổ chức điều tra, thống kê nhà ở cùng với tổng điều tra dân số trong cả nước. Giữa kỳ điều tra, thống kê dân số và nhà ở quốc gia, Chính phủ tổ chức điều tra, thống kê điểm về nhà ở làm cơ sở cho việc hoạch định chính sách về nhà ở. 4. Các chỉ tiêu thống kê cơ bản về nhà ở phải được đưa vào bộ chỉ tiêu thống kê chung của quốc gia. 5. Kinh phí điều tra, thống kê về nhà ở do ngân sách nhà nước bảo đảm. </p>	<p> b) 주택개발 프로그램·계획, 주택에 대한 조사·통계, 주택건설 투자프로젝트, 주택수, 종류, 면적, 주택의 투자건설을 위한 토지면적에 관한 기본정보를 포함하는 주택개발 데이터베이스 c) 주택 관리·사용시 변동사항에 관한 데이터베이스 d) 주택에 관한 그 밖의 데이터베이스 3. 정부는 10년마다 1회씩 전국 인구조사와 함께 주택에 대한 조사, 통계를 실시한다. 정부는 국가인구 및 주택 조사·통계 실시 중반에 주택에 관한 정책 수립시 기초가 되는 주택지수에 대한 조사·통계를 실시한다. 4. 주택에 대한 기본 통계지표는 국가 공통통계지표에 포함되어야 한다. 5. 조사·통계 경비는 국가예산을 통하여 확보된다. </p>
<p>Điều 165. Thẩm quyền, trách</p>	<p>제165조 주택 관련 정보시스템 및</p>

nhiệm xây dựng hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu nhà ở

1. Bộ Xây dựng có trách nhiệm xây dựng và quản lý, khai thác hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu nhà ở quốc gia; các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm phối hợp cung cấp dữ liệu về nhà ở để Bộ Xây dựng cập nhật vào hệ thống thông tin nhà ở quốc gia.
2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức xây dựng, quản lý, khai thác hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu về nhà ở tại địa phương, bảo đảm công khai, thống nhất giữa thông tin về nhà ở và thông tin về đất ở gắn với nhà ở đó.
3. Nhà nước bố trí vốn ngân sách để đầu tư xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở và việc vận hành, duy trì hệ thống cơ sở dữ liệu và thông tin về nhà ở; Bộ Xây dựng đề xuất Thủ tướng Chính phủ quyết định cấp vốn ngân sách cho việc xây dựng, quản lý, vận hành, duy trì hệ thống này.
4. Chính phủ quy định chi tiết việc xây dựng, cấu trúc cơ sở dữ liệu, các thông tin, chỉ tiêu thống kê và việc quản lý, vận

데이터베이스 구축의 권한, 책임

1. 건설부는 국가주택정보시스템·데이터베이스를 구축·관리 및 개발할 책임이 있으며, 각 부처 및 성급 인민위원회는 건설부가 국가주택정보시스템에 업데이트 할 수 있도록 주택에 대한 데이터를 제공하고 협조할 책임이 있다.
2. 성급 인민위원회는 지역 내 주택 관련 정보시스템·데이터베이스를 구축·관리 및 개발하며, 주택 관련 정보 및 주택의 부수 토지 관련 정보의 공개성, 통일성을 보장할 책임이 있다.
3. 국가는 주택 관련 데이터베이스·정보시스템의 구축에 투자하고 주택 관련 데이터베이스·정보시스템을 운영·유지하기 위하여 예산을 확보하며, 건설부는 정부 총리에게 해당 시스템의 구축·관리·운영·유지를 위한 예산의 투입을 결정하도록 제시한다.
4. 정부는 주택 관련 데이터베이스·정보시스템의 관리·운영·개발 및 데이터베이스 구조, 정보, 통계지표의 수립에 대하여 상세히

hành, khai thác hệ thống cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở.

Điều 166. Quản lý, khai thác thông tin và cơ sở dữ liệu nhà ở

1. Cơ sở dữ liệu về nhà ở phải được quản lý chặt chẽ, bảo đảm khai thác, sử dụng có hiệu quả, đúng mục đích.

2. Các thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở được cơ quan có thẩm quyền cung cấp có giá trị pháp lý như hồ sơ, văn bản giấy.

3. Cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở quy định tại khoản 4 Điều này phải tạo điều kiện thuận lợi cho tổ chức, cá nhân khi có nhu cầu khai thác, sử dụng thông tin nhà ở theo đúng trình tự, thủ tục quy định.

Tổ chức, cá nhân khi có nhu cầu thì được cung cấp thông tin về nhà ở và phải nộp kinh phí khai thác sử dụng thông tin theo quy định, trừ trường hợp cung cấp thông tin theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để phục vụ cho công tác quản lý nhà nước, phục vụ hoạt động điều tra, xác minh, xử lý hành vi vi phạm pháp luật.

4. Bộ Xây dựng thống nhất quản lý hệ thống cơ sở dữ liệu và

quy định.

제166조 주택 관련 정보·데이터베이스의 관리, 개발

1. 주택데이터베이스는 엄격하게 관리되며 목적에 맞게 효과적으로 개발되고 사용되어야 한다.

2. 주무관청이 제공하는 주택데이터베이스에 있는 정보는 종이 문서, 서류와 동일한 법적 효력이 있다.

3. 이 조 제4항에 규정된 주택 관련 정보·데이터베이스 관리기관은 주택정보를 개발·사용할 수요가 있는 단체·개인에게 규정된 순서, 절차대로 유리한 여건을 마련하여야 한다.

단체·개인은 수요가 있을 때 주택 관련 정보를 제공받을 수 있으나, 규정에 따른 정보활용비를 납부하여야 한다. 단, 국가관리 업무, 법률 위반행위 조사·확인·처리 활동을 수행하기 위하여 주무관청의 요청에 따라 정보를 제공하는 경우를 제외한다.

4. 건설부는 전국적 주택 관련 데이터베이스·정보시스템을 통일

thông tin về nhà ở trên toàn quốc. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, cấp huyện thực hiện quản lý hệ thống cơ sở dữ liệu và thông tin về nhà ở trên địa bàn.

Chương XI QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ NHÀ Ở

Điều 167. Nội dung quản lý nhà nước về nhà ở

1. Xây dựng và chỉ đạo thực hiện các chiến lược, đề án, chương trình, kế hoạch phát triển, quản lý nhà ở.
2. Ban hành và tổ chức thực hiện văn bản pháp luật về nhà ở, cơ chế, chính sách cho phát triển và quản lý nhà ở.
3. Xây dựng và ban hành tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, phân loại nhà ở và quản lý chất lượng nhà ở.
4. Quyết định xây dựng nhà ở; thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh, đình chỉ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở.
5. Quản lý hồ sơ nhà ở; quản lý quỹ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; quản lý các dự án đầu tư xây dựng nhà ở.
6. Điều tra, thống kê, xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở, quản lý, vận hành, khai

thông tin về nhà ở trên toàn quốc. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, cấp huyện thực hiện quản lý hệ thống cơ sở dữ liệu và thông tin về nhà ở trên địa bàn.

제11장 주택에 관한 국가관리

제167조 주택에 관한 국가관리의 내용

1. 주택 개발·관리 전략, 제안, 프로그램, 계획의 수립 및 시행 지침
2. 주택에 관한 법률문서, 주택 개발 및 관리를 위한 체제·정책의 공포 및 실행
3. 기술표준, 기준의 수립 및 공포, 주택 분류 및 주택품질 관리
4. 주택건설 결정, 주택건설 투자프로젝트의 검토, 승인, 조정 및 실행정지
5. 주택서류 관리, 국유주택기금 관리, 주택건설 투자프로젝트 관리
6. 주택 관련 데이터베이스·정보시스템의 구축, 조사, 통계, 주택 관련 데이터베이스·정보의 관리,

<p>thác và cung cấp cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở.</p> <p>7. Nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ, phổ biến kiến thức pháp luật trong lĩnh vực nhà ở.</p> <p>8. Đào tạo, bồi dưỡng nguồn nhân lực phục vụ yêu cầu phát triển và quản lý nhà ở.</p> <p>9. Quản lý các hoạt động dịch vụ công về nhà ở.</p> <p>10. Công nhận cơ sở đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư; cấp giấy chứng nhận hoàn thành khóa đào tạo về quản lý vận hành nhà chung cư; công nhận việc phân hạng nhà chung cư; cấp, thu hồi giấy chứng nhận đào tạo, bồi dưỡng kiến thức, chuyên môn, nghiệp vụ trong lĩnh vực nhà ở.</p> <p>11. Hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra, thanh tra, giải quyết khiếu nại, tranh chấp, tố cáo và xử lý vi phạm trong lĩnh vực nhà ở.</p> <p>12. Hợp tác quốc tế trong lĩnh vực nhà ở.</p>	<p>운영, 개발 및 제공</p> <p>7. 주택 분야에서 과학기술 연구·응용, 법률지식 보급</p> <p>8. 주택 개발 및 관리 시 필요한 인적자원 교육, 육성</p> <p>9. 주택에 관한 공공서비스 활동 관리</p> <p>10. 공동주택 운영관리 전문역량·직무능력 교육·함양 시설의 인증, 공동주택 운영관리 교육과정에 대한 증명서 발급, 공동주택 등급분류 인정, 주택 분야 관련 지식·전문역량·직무능력 교육·함양 증명서의 발급, 회수</p> <p>11. 주택 분야와 관련한 안내, 촉구, 검사, 감사, 이의신청·분쟁·고소 해결 및 위반처분</p> <p>12. 주택 분야에서의 국제협력</p>
<p>Điều 168. Xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia</p> <p>1. Trên cơ sở chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của đất</p>	<p>제168조 국가주택개발전략의 수립</p> <p>1. 건설부는 국가사회경제발전 전략의 각 단계에 기초하여 시기</p>

nước trong từng giai đoạn, Bộ Xây dựng có trách nhiệm xây dựng và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia cho từng thời kỳ.

2. Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia bao gồm các nội dung sau đây:

- a) Quan điểm phát triển nhà ở;
- b) Mục tiêu phát triển nhà ở bao gồm diện tích nhà ở tối thiểu, diện tích nhà ở bình quân đầu người tại đô thị, nông thôn và toàn quốc; tỷ lệ phát triển các loại nhà ở; nhu cầu diện tích nhà ở xã hội cho các đối tượng có khó khăn về nhà ở;
- c) Nhiệm vụ và giải pháp để phát triển nhà ở, trong đó xác định rõ các chương trình mục tiêu phát triển nhà ở cho từng nhóm đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách nhà ở xã hội;
- d) Trách nhiệm của cơ quan chức năng ở trung ương và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc phát triển và quản lý nhà ở;
- đ) Các nội dung khác có liên quan.

별로 국가주택개발전략을 수립하여 정부 총리의 승인을 받기 위하여 제출할 책임이 있다.

2. 국가주택개발전략은 다음의 내용을 포함한다.

- a) 주택개발에 관한 관점
- b) 주택 최소면적, 전국 및 도시, 농촌에서의 1인당 평균 주거면적, 종류별 주택의 개발 비율, 주거약자의 사회주택 면적에 대한 수요를 포함하는 주택 개발 목표
- c) 사회주택정책 수혜대상을 위한 주택개발 목표프로그램을 명확하게 기재한 주택개발 과제 및 해결책
- d) 중앙기관 및 성급 인민위원회의 주택 개발 및 관리 시의 책임
- đ) 그 밖의 관련 내용

3. Các chỉ tiêu cơ bản về phát triển nhà ở trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia bao gồm diện tích nhà ở bình quân đầu người; số lượng nhà ở; diện tích sàn nhà ở xây dựng mới; chất lượng nhà ở tại đô thị, nông thôn và toàn quốc; đối tượng có khó khăn về nhà ở được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở phải được đưa vào nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong từng giai đoạn.

3. 국가주택개발전략 내 1인당 평균 주거면적, 주택수, 신축주택 바닥면적, 전국 및 도시·농촌에서의 주택품질, 국가로부터 주택을 지원받는 주거약자에 관한 주택개발 기본지표는 국가사회경제발전 과제의 각 단계에 포함시켜야 한다.

Điều 169. Thông qua, phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở

제169조 주택개발 프로그램, 계획의 통과, 승인

1. Việc thông qua và phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương được thực hiện như sau:

1. 지방의 주택개발 프로그램, 계획의 통과 및 승인은 다음과 같이 이행한다.

a) Đối với thành phố trực thuộc trung ương thì Ủy ban nhân dân thành phố xây dựng chương trình phát triển nhà ở theo quy định tại Điều 15 của Luật này và gửi lấy ý kiến của Bộ Xây dựng trước khi trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua. Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt và triển khai thực hiện chương trình sau khi Hội đồng nhân dân

a) 중앙직할시의 경우, 시인민위원회는 이 법 제15조 규정에 따라 주택개발 프로그램을 수립하고 건설부의 의견을 받은 후, 동급 인민의회가 이를 통과시키도록 제출한다. 동급 인민의회가 통과시킨 후, 시인민위원회는 프로그램을 승인하여 실행한다.

cùng cấp thông qua.

Nội dung lấy ý kiến Bộ Xây dựng bao gồm quy hoạch, bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở và phương án giải quyết chỗ ở cho từng nhóm đối tượng; chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người; số lượng, diện tích, tỷ lệ các loại nhà ở cần đầu tư xây dựng; dự kiến các nguồn vốn đầu tư; các cơ chế ưu đãi để phát triển nhà ở; trách nhiệm của các cơ quan liên quan trong việc triển khai thực hiện chương trình phát triển nhà ở;

b) Đối với tỉnh thì Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức xây dựng chương trình phát triển nhà ở theo quy định tại Điều 15 của Luật này để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua;

c) Trên cơ sở chương trình phát triển nhà ở đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xây dựng và phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương theo quy định tại Điều 15 của Luật này; trường hợp trong kế hoạch có sử dụng nguồn vốn ngân sách để phát triển nhà ở thì phải lấy ý kiến của Hội

건설부의 의견이 필요한 내용은 주택건설 및 각 대상의 주거해결을 위한 기본계획, 주택기금 확보, 1인당 평균 주거면적 기준, 건설투자가 필요한 주택별 수량, 면적, 비율, 예상투자금 출처, 주택개발을 위한 우대체제, 주택개발 프로그램 실행 전개시 각 관련기관의 책임에 관한 사항을 포함한다.

b) 성의 경우, 성인민위원회는 이 법 제15조 규정에 따라 주택개발 프로그램을 수립하고 동급 인민의회가 이를 통과시키도록 제출한다.

c) 성급 인민위원회는 승인된 주택개발 프로그램에 기초하여 이 법 제15조 규정에 따라 지역의 주택개발계획을 수립하고 승인할 책임이 있으며, 예산을 사용하는 계획의 경우 승인하기 전에 동급 인민회의의 의견을 받아야 한다.

đồng nhân dân cùng cấp trước khi phê duyệt.

2. Trình tự, thủ tục xây dựng và nội dung chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Điều 170. Quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở

1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ bằng vốn đầu tư công thì trước khi lập, phê duyệt dự án, việc quyết định chủ trương đầu tư dự án thực hiện theo quy định của Luật đầu tư công. Trường hợp dự án đầu tư bằng nguồn vốn trung ương thì phải có ý kiến thẩm định của Bộ Xây dựng; trường hợp dự án đầu tư bằng nguồn vốn địa phương thì phải có ý kiến thẩm định của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.

2. Đối với dự án xây dựng nhà ở khác thuộc diện quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật đầu tư thì thực hiện theo quy định của Luật đầu tư. Đối với dự án không thuộc diện quyết định chủ trương đầu tư theo Luật đầu tư thì phải thực

2. 지역의 주택개발 프로그램·계획의 내용 및 수립 순서·절차는 정부 규정에 따라 이행한다.

제170조 주택 건설프로젝트 투자 방침의 결정

1. 공공투자금을 사용하는 재정을 위한 주택, 사회주택, 관사용 주택 건설 투자프로젝트의 경우, 프로젝트의 수립·승인 이전에 프로젝트 투자방침의 결정은 공공투자법 규정에 따라 이행한다. 중앙자금을 사용하는 투자프로젝트의 경우, 건설부의 검토 의견을 받아야 하며, 지방자금을 사용하는 투자프로젝트의 경우 성급 주택관리기관의 검토 의견을 받아야 한다.

2. 투자법 규정에 따라 투자방침을 결정하여야 하는 그 밖의 주택 건설프로젝트의 경우, 투자법 규정에 따라 이행한다. 투자법에 따라 투자방침 결정대상에 해당하지 아니하는 프로젝트의 경우, 정부 규정에 따른 투자방침을 이행하여야 한다.

hiện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Chính phủ.

Điều 171. Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở

1. Đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 170 của Luật này thì ngoài hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật đầu tư công còn phải có thêm các giấy tờ quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều này.

2. Đối với trường hợp quyết định chủ trương đầu tư theo Luật đầu tư thì ngoài hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật đầu tư còn phải có các giấy tờ sau đây:

- a) Văn bản đề nghị chấp thuận chủ trương dự án xây dựng nhà ở, trong đó nêu rõ cơ sở pháp lý, các nội dung cần chấp thuận và lý do đề nghị chấp thuận;
- b) Bản vẽ quy hoạch chi tiết khu vực có dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 172. Nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ và hợp tác

제171조 주택 건설프로젝트 투자 방침 승인 요청서류

1. 이 법 제170조제1항에 규정된 경우에 대하여는 공공투자법에 규정된 투자방침 승인 요청서류 이외에 이 조 제2항제a호 및 제b호에 규정된 서류 또한 준비하여야 한다.

2. 투자법에 따라 투자방침을 결정하는 경우에 대하여는 투자법에 규정된 투자방침 승인 요청서류 이외에 다음의 서류 또한 준비하여야 한다.

- a) 법적 근거, 승인 요청 내용 및 요청사유를 명확하게 기재하는 주택 건설프로젝트 방침 승인 요청서
- b) 주무관청이 승인한 프로젝트가 있는 구역의 기본계획 상세도면

제172조 주택 분야의 과학기술 연구·응용 및 국제협력

quốc tế trong lĩnh vực nhà ở

1. Nhà nước có chính sách khuyến khích và tạo điều kiện cho việc nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ và hợp tác quốc tế phục vụ yêu cầu phát triển và quản lý nhà ở.
2. Nhà nước hỗ trợ kinh phí cho việc ứng dụng công nghệ mới, vật liệu mới trong xây dựng nhà ở bảo đảm chất lượng, tiến độ, tiết kiệm năng lượng và giảm chi phí xây dựng.

Điều 173. Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức, chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển, quản lý nhà ở

1. Công chức, viên chức làm việc trong lĩnh vực quản lý, phát triển nhà ở của các cấp, ngành phải tham gia khóa đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển, quản lý nhà ở. Đối với cá nhân tham gia quản lý, điều hành, làm việc trong đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thì phải tham dự khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về quản lý vận hành nhà chung cư và phải có Giấy chứng nhận hoàn thành khóa đào tạo theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.
2. Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy

1. 국가는 주택 개발 및 관리에 대한 요구사항을 충족하기 위하여 과학기술 연구·응용 및 국제 협력 시 여건을 마련하고 장려정책을 수립한다.
2. 국가는 건설 품질, 실행일정, 에너지 절약 및 비용절감을 보장하기 위하여 주택건설 신기술, 신자재를 적용하는 데 경비를 지원한다.

제173조 주택 개발·관리에 대한 지식, 전문역량, 직무능력 교육·함양

1. 주택 개발·관리 분야에 종사하는 각 급·부문 공무원, 공직자는 주택 개발·관리에 대한 전문역량, 직무능력 교육·함양과정에 참여하여야 한다. 공동주택 운영관리단체에서 근로하고 운영·관리에 참여하는 개인은 공동주택 운영관리에 대한 지식 교육·함양과정에 참여하며, 건설부 장관이 정한 교육과정 이수 증명서를 소지하여야 한다.
2. 건설부 장관은 전국적 범위에

định chương trình, nội dung đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển, quản lý nhà ở cho công chức, viên chức làm việc trong lĩnh vực quản lý, phát triển nhà ở trên phạm vi cả nước.

Điều 174. Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở

1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về nhà ở trong phạm vi cả nước.
2. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện thống nhất quản lý nhà nước về nhà ở trên phạm vi cả nước.
3. Các Bộ, ngành có liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở và phối hợp với Bộ Xây dựng để thực hiện các quy định của pháp luật về nhà ở.
4. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn theo quy định của Luật này và phân cấp của Chính phủ.

Điều 175. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng

1. Chủ trì xây dựng và trình

sư 주택 개발·관리 분야에 종사하는 공무원, 공직자를 위한 주택 개발·관리 전문역량, 직무능력 교육·함양 프로그램, 내용에 대하여 규정한다.

제174조 주택에 관한 국가관리기관

1. 정부는 전국적 범위에서 주택에 대한 국가관리를 통일시킨다.
2. 건설부는 정부에 앞서 전국적 범위에서 주택에 관한 국가관리를 통일시키는 것에 대한 책임을 진다.
3. 관련 부처는 자신의 임무·권한 범위 내에서 주택에 대한 국가관리 책임을 이행하며, 주택에 관한 법률 규정을 이행하기 위하여 건설부와 협조한다.
4. 각급 인민위원회는 이 법 규정 및 정부의 업무분장에 따라 주택에 대한 국가관리를 이행할 책임을 진다.

제175조 건설부의 책임

1. 주택개발 관련 법률문서, 전

Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ văn bản pháp luật, chiến lược, đề án, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

2. Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật về nhà ở theo thẩm quyền; quy định tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, phân loại về nhà ở, phương pháp, cách thức xác định giá thuê, giá thuê mua, giá bán nhà ở xã hội, nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; quy định nội dung, mẫu hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

3. Cho ý kiến về chương trình phát triển nhà ở của các thành phố trực thuộc trung ương; tổ chức thẩm định, trình Thủ tướng Chính phủ kế hoạch phát triển nhà ở công vụ của cơ quan trung ương, thẩm định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở; điều chỉnh hoặc đình chỉ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở không theo quy định của Luật này.

4. Quản lý nhà ở, lưu trữ hồ sơ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước của cơ quan trung ương.

5. Điều tra, thống kê, xây dựng

lược, 제안, 프로그램, 계획을 주도로 수립하고 정부 총리에게 제출한다.

2. 권한에 따라 주택에 관한 법률문서를 공포하고 시행하며, 기술표준·기준, 주택 분류, 사회주택, 재정착을 위한 주택, 국유주택 임대료, 매입임대료, 판매가격 책정 방법·형식을 규정하며, 사회주택, 재정착을 위한 주택, 국유주택 매매·임대·매입임대차계약의 내용·양식을 규정한다.

3. 각 중앙직할시의 주택개발 프로그램에 대한 의견을 제시하며, 중앙기관의 관사용 주택 개발계획을 검토하고 정부 총리에게 제출하며, 주택건설 투자프로젝트 투자방침을 검토하며, 이 법 규정과 상이하게 수행하는 주택 건설프로젝트를 조정하거나 정지시킨다.

4. 중앙기관의 국유주택을 관리하고 서류를 보관한다.

5. 주택 관련 국가데이터베이스.

hệ thống cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở quốc gia và tổ chức quản lý, vận hành, khai thác, cung cấp cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở quốc gia.

6. Tổ chức nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ, phổ biến kiến thức pháp luật trong lĩnh vực nhà ở.

7. Tổ chức đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển và quản lý nhà ở; công nhận cơ sở đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư; quy định việc cấp giấy chứng nhận hoàn thành khóa đào tạo về quản lý vận hành nhà chung cư; quy định và công nhận việc phân hạng nhà chung cư.

8. Hướng dẫn, đôn đốc, theo dõi, thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tranh chấp, tố cáo và xử lý vi phạm trong lĩnh vực nhà ở.

9. Hợp tác quốc tế trong lĩnh vực nhà ở.

10. Thực hiện các nhiệm vụ khác trong lĩnh vực nhà ở được quy định trong Luật này hoặc được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao.

정보시스템을 구축, 조사 및 통계하며, 주택 관련 국가데이터베이스·정보를 관리, 운영, 개발 및 제공한다.

6. 주택 분야에서 과학·기술을 연구하고 응용하며, 법률지식을 보급한다.

7. 주택 개발 및 관리에 대한 전문역량·직무능력 교육·함양을 실시하며, 공동주택 운영관리 전문역량·직무능력 교육·함양 시설을 인증하며, 공동주택 운영관리 교육과정 이수 증명서의 발급에 대하여 규정하며, 공동주택 등급분류를 규정하고 인정한다.

8. 주택 분야에 대하여 안내, 촉구, 검사 및 감사를 진행하며, 이의신청·분쟁·고소를 해결하고 위반을 처분한다.

9. 주택 분야에서 국제협력을 실시한다.

10. 이 법 규정 또는 정부, 정부총리의 할당에 따라 주택 분야에서 그 밖의 임무를 수행한다.

Điều 176. Thanh tra nhà ở

1. Thanh tra xây dựng thuộc Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng thực hiện chức năng thanh tra hành chính và thanh tra chuyên ngành về nhà ở đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tham gia phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở.
2. Thanh tra chuyên ngành về nhà ở bao gồm:
 - a) Thanh tra việc chấp hành pháp luật của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở;
 - b) Phát hiện, ngăn chặn và xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý các vi phạm pháp luật về nhà ở.
3. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thực hiện thanh tra chuyên ngành về nhà ở trong phạm vi cả nước. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm tổ chức thanh tra chuyên ngành về nhà ở tại địa phương.
4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Chương XII GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỐ CÁO VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở

제176조 주택 감사

1. 건설부, 건설청의 건설감사관은 주택의 관리·사용 및 개발에 참여하는 단체, 가구, 개인에 대한 행정감사 및 전문감사 역할을 수행한다.
2. 주택에 관한 전문감사는 다음을 수행한다.
 - a) 단체, 가구, 개인의 주택 관리·사용 및 개발 시 법률 집행 여부를 감사한다.
 - b) 주택에 관한 법률위반을 적발·차단하며, 권한에 따라 처분하거나 주무관청에 건의한다.
3. 건설부는 전국적 범위에서 주택에 대한 전문감사를 지휘하고 추진할 책임을 진다. 건설청은 지역 내 주택에 대한 전문감사를 추진할 책임을 진다.
4. 정부는 이 조를 상세히 규정한다.

제12장 주택에 관한 이의신청·분쟁·고소의 해결 및 법률위반 처분



Mục 1 GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, KHIẾU NẠI, TỔ CAO VỀ NHÀ Ở

Điều 177. Giải quyết tranh chấp về nhà ở

1. Nhà nước khuyến khích các bên giải quyết tranh chấp về nhà ở thông qua hòa giải.
2. Tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở thuộc sở hữu của tổ chức, cá nhân, tranh chấp liên quan đến hợp đồng về nhà ở, hợp đồng quản lý vận hành nhà chung cư do Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.
3. Tranh chấp về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết đối với nhà ở được giao cho địa phương quản lý, Bộ Xây dựng giải quyết đối với nhà ở được giao cho cơ quan trung ương quản lý; trường hợp không đồng ý với quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Bộ Xây dựng thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.
4. Tranh chấp về kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần

제1절 주택에 관한 이의신청·분쟁·고소의 해결

제177조 주택에 관한 분쟁의 해결

1. 국가는 당사자 간에 협의를 통하여 분쟁을 해결하도록 장려한다.
2. 단체·개인의 소유에 속하는 주택사용권·소유권 관련 분쟁, 주택계약, 공동주택 운영관리계약 관련 분쟁에 대하여는 인민법원이 법률 규정에 따라 해결한다.
3. 국유주택 관리·사용 관련 분쟁과 관련하여 지방이 관리를 맡은 주택의 경우 성급 인민위원회가 해결하고, 중앙기관이 관리를 맡은 주택의 경우 건설부가 해결한다. 성급 인민위원회 또는 건설부의 결정에 대하여 동의하지 아니하는 경우, 행정소송에 관한 법률 규정에 따라 인민법원에 소송을 제기할 권리가 있다.
4. 공동주택 운영관리비, 공동주택 공용부분 유지보수비의 관리·사용 관련 분쟁에 대하여는 해당

sở hữu chung của nhà chung cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở đó giải quyết; trường hợp không đồng ý với quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

주택을 관할하는 성급 인민위원회가 해결하며, 성급 인민위원회의 결정에 대하여 동의하지 아니하는 경우, 행정소송에 관한 법률 규정에 따라 인민법원에 소송을 제기할 권리가 있다.

Điều 178. Khiếu nại, tố cáo và giải quyết khiếu nại, tố cáo về nhà ở

1. Việc khiếu nại, tố cáo và giải quyết khiếu nại, tố cáo liên quan đến phát triển và quản lý nhà ở được thực hiện theo quy định của Luật khiếu nại, Luật tố cáo.
2. Khi có quyết định giải quyết khiếu nại, tố cáo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về nhà ở hoặc bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật thì các bên có liên quan phải thi hành các quyết định hoặc bản án đó.

제178조 주택에 관한 이의신청·고소 및 이의신청·고소의 해결

1. 주택 개발 및 관리에 관한 이의신청·고소 및 이의신청·고소의 해결은 이의신청법, 고소법 규정에 따라 이행한다.
2. 주무관청의 이의신청·고소 해결 결정이 나오거나 법원의 판결문·결정의 효력이 발생한 경우, 관계자는 해당 결정 또는 판결문을 집행하여야 한다.

Mục 2 XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở

Điều 179. Xử lý đối với người vi phạm pháp luật về nhà ở

1. Người có hành vi vi phạm pháp luật về nhà ở thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc bị truy

제2절 주택에 관한 법률위반 처분

제179조 주택에 관한 법률위반자에 대한 처분

1. 주택에 관한 법률 위반행위를 한 자는 위반 성격·정도에 따라 법률 규정에 따른 행정처벌을 받거나 형사책임을 부과받는다.

cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

2. Người có hành vi vi phạm sau đây khi thi hành công vụ 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:

a) Lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái quy định của pháp luật trong việc quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở; thẩm định, phê duyệt dự án xây dựng nhà ở; quyết định, thẩm định giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở; thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở; xác định nghĩa vụ tài chính về nhà ở; quản lý, cung cấp thông tin về nhà ở và quy định khác trong việc phát triển, quản lý, giao dịch về nhà ở quy định tại Luật này;

b) Thiếu trách nhiệm trong quản lý để xảy ra vi phạm pháp luật về nhà ở hoặc có hành vi vi phạm khác gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tham gia phát triển nhà ở, của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng hợp pháp nhà ở;

2. 다음의 위반행위를 한 자는 위반 성격·정도에 따라 징계처분, 행정처벌을 받거나 형사책임을 부과받는다.

a) 지위, 권한을 남용하여 주택 건설프로젝트 투자방침 결정, 주택 건설프로젝트 검토·승인, 주택 판매가·임대료·매입임대료 결정·검토, 주택지원정책 시행, 주택에 대한 재정적 의무 확정, 주택 관련 정보 관리·제공에 관한 법률 규정 및 이 법에 규정된 주택 개발·관리·거래에 관한 그 밖의 규정과 상이하게 이행하는 행위

b) 무책임한 관리로 인하여 주택에 관한 법률위반을 발생하게 하거나 국익, 주택개발 참여단체·가구·개인, 주택소유자 및 합법적 주택사용자의 합법적 권리와 이익에 손해를 끼치는 행위

<p>c) Vi phạm quy định về trình tự, thủ tục hành chính trong lĩnh vực nhà ở, quy định về báo cáo, thống kê trong phát triển và quản lý nhà ở.</p> <p>3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p> <p>Điều 180. Xử lý vi phạm pháp luật về nhà ở khi gây thiệt hại cho Nhà nước, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân</p> <p>Người có hành vi vi phạm pháp luật về nhà ở nếu gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì ngoài việc bị xử lý theo quy định tại Điều 179 của Luật này còn phải bồi thường thiệt hại cho Nhà nước hoặc cho người bị thiệt hại.</p> <p>Chương XIII ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH</p> <p>Điều 181. Hiệu lực thi hành</p> <p>1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2015.</p> <p>2. Luật Nhà ở số 56/2005/QH11 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 34/2009/QH12 và Luật số 38/2009/QH12, Nghị quyết số 19/2008/QH12 của Quốc hội về thí điểm cho tổ chức, cá nhân</p>	<p>c) 주택 분야에서 행정절차·순서에 관한 규정, 주택 개발 및 관리 시의 보고·통계에 관한 규정을 위반하는 행위</p> <p>3. 정부는 이 조를 상세히 규정한다.</p> <p>제180조 국가·단체·가구·개인에게 손해를 끼치는 경우의 주택에 관한 법률위반 처분</p> <p>주택에 관한 법률 위반행위를 한 자는 국익, 단체·가구·개인의 합법적 권리와 이익에 손해를 끼치는 경우, 이 법 제179조 규정에 따라 처분을 받는 것 이외에 국가 또는 피해자에게 손해를 배상하여야 한다.</p> <p>제13장 시행조항</p> <p>제181조 시행 효력</p> <p>1. 이 법은 2015년 7월 1일부터 시행효력이 발생한다.</p> <p>2. 외국단체·외국인의 베트남 내 주택 매입 및 소유 시범허용에 관한 국회의 법률 제 34/2009/QH12호, 법률 제 38/2009/QH12호, 의결 제 19/2008/QH12호에 따라 개정·보완된 주택법 제56/2005/QH11</p>
--	--

nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam hết hiệu lực kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

Điều 182. Điều khoản chuyển tiếp

1. Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thì không phải thực hiện phê duyệt lại theo quy định của Luật này, trừ trường hợp thuộc diện phải điều chỉnh lại nội dung của dự án do Nhà nước điều chỉnh lại quy hoạch đã phê duyệt hoặc trường hợp phải dành diện tích đất trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở xã hội hoặc phải dành diện tích nhà ở xã hội để cho thuê theo quy định của Luật này.

Đối với dự án phát triển nhà ở xã hội không có trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương nhưng đã được chấp thuận chủ trương đầu tư dự án thì được tiếp tục thực hiện theo quy định của Luật này.

2. Trường hợp đã nhận bàn giao nhà ở thương mại từ chủ đầu tư nhưng đến ngày Luật này có hiệu lực mà chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm

họs là i bệp bảhợilbủtợ hợlợkợl sảngsỉhảnđả.

제182조 경과조항

1. 이 법 발효일 전에 승인받은 주택건설 투자프로젝트는 이 법 규정에 따라 재승인받을 필요가 없다. 다만, 국가가 승인된 기본계획을 재조정함으로써 프로젝트의 내용을 재조정하여야 하는 경우, 또한 사회주택의 건설을 위하여 상업적 주택 건설투자프로젝트의 토지면적을 확보하여야 하거나 임대를 위하여 사회주택 면적을 확보하여야 하는 경우를 제외한다.

지역의 주택개발 프로그램·계획에 없으나 투자방침에 대한 승인을 이미 받은 사회주택 개발프로젝트의 경우, 이 법 규정에 따라 계속 이행한다.

2. 사업주로부터 상업적 주택을 인계받았으나 이 법 발효일까지 주무관청에 해당 주택에 대한 증명서 발급 요청서류를 아직 제출하지 아니하는 경우, 이 법 규정

quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó thì được chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định của Luật này.

3. Đối với nhà chung cư đã thành lập Ban quản trị trước ngày Luật này có hiệu lực thì các chủ sở hữu có thể tổ chức bầu lại Ban quản trị để hoạt động theo mô hình quy định tại Luật này hoặc giữ nguyên mô hình để hoạt động đến hết nhiệm kỳ của Ban quản trị.

4. Đối với trường hợp ký hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực mà các bên thỏa thuận về thời hạn bảo hành nhà ở, diện tích mua bán, thuê mua nhà ở khác với quy định của Luật này thì các bên tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký hoặc thỏa thuận lại theo quy định của Luật này.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 183. Quy định chi tiết

Chính phủ, cơ quan có thẩm quyền quy định chi tiết các điều, khoản được giao trong Luật.

Luật này đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt

에 따라 주택매매계약을 양도할 수 있다.

3. 이 법 발효일 전에 관리위원회를 이미 설립한 공동주택의 경우, 소유자는 이 법에 규정된 구성형태에 따라 관리위원회를 재선출하여 운영하거나, 위원회 임기가 만료될 때까지 구성형태를 그대로 유지하여 운영할 수 있다.

4. 이 법 발효일 전에 체결한 매매계약, 주택매입임대차계약과 관련하여 당사자 간에 주택 하자 보수 기간, 매매·매입임대 면적에 대하여 이 법 규정과 상이하게 협의한 경우, 당사자는 체결한 계약에 따라 계속 이행하거나 이 법 규정에 따라 재협의한다.

5. 정부는 이 조를 상세히 규정한다.

제183조 세부규정

정부, 주무관청은 법률에 규정된 각 조, 항을 상세히 규정한다.

이 법은 2014년 11월 25일 베트남 사회주의공화국 제13대 국

<p>Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014./.</p> <p>CHỦ TỊCH QUỐC HỘI (Đã ký)</p> <p>Nguyễn Sinh Hùng</p>	<p>회 제8차 회기에서 통과되었다.</p> <p>국회의장 (서명함)</p> <p>응웬 싯 흥</p>
--	--