

恒元联合法律事务所 EVER ONE LAW FIRM

法规新知 CL-251102 Điểm tin Pháp luật 2025-11-28



标题

Tiêu đề

外国组织、个人于越南拥有住房之条件、权利与义务

ĐIỀU KIỆN, QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN
NGƯỜI NƯỚC NGOÀI SỞ HỮU NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM

编撰

Người soạn

段晋达 律师

Luật sư Đoàn Tấn Đạt

涉及范围

Phạm vi
liên quan

住宅法、外国组织、外国个人、拥有条件、所有权期限、数量限制、区域限制、商业住宅、项目投资者、活动许可证、购买与租购、继承与赠与、国防安全区域、住房权利、住房义务、住房交易

Luật Nhà ở, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, điều kiện sở hữu, thời hạn sở hữu, giới hạn số lượng, giới hạn khu vực, nhà ở thương mại, chủ đầu tư dự án, giấy phép hoạt động, mua và thuê mua, thừa kế và tặng cho, khu vực quốc phòng an ninh, quyền sở hữu nhà ở, nghĩa vụ nhà ở, giao dịch nhà ở

外国组织、个人于越南拥有住房之条件、权利与义务

ĐIỀU KIỆN, QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NGƯỜI NƯỚC NGOÀI SỞ HỮU NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM

《2023 年住宅法》由国会于 2023 年 11 月 27 日通过并自 2024 年 8 月 1 日起生效，持续强化外国组织、个人于越南拥有住房之法律框架。在本法律指南中，我们将具体呈现外国组织、个人于越南拥有住房所适用之核心条件、权利与义务。

Luật Nhà ở 2023, được Quốc hội thông qua ngày 27/11/2023 và có hiệu lực kể từ ngày 01/08/2024, tiếp tục củng cố hành lang pháp lý đối với tổ chức, cá nhân người nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Tại điểm tin này, chúng tôi sẽ trình bày cụ thể các nội dung cốt lõi về điều kiện, quyền và nghĩa vụ áp dụng cho tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

1. 拥有住房之对象及条件 Đối tượng và Điều kiện được sở hữu nhà ở

a. 外国组织 Đối với tổ chức nước ngoài

为获得于越南的住房所有权，于越南拥有住房之外国组织必须同时符合以下标准：

Để được công nhận quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam, tổ chức nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam phải đáp ứng đồng thời các tiêu chuẩn sau:

关于对象：根据《2023 年住宅法》第 17 条第 1 款 a、b 点，外国组织包括：

Về đối tượng: Căn cứ điểm a, điểm b Khoản 1 Điều 17 Luật Nhà ở 2023, tổ chức nước ngoài bao gồm:

i) 依项目在越南投资兴建住宅的外资经济组织（以下称「项目投资者之外国组织」）；

Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam (sau đây gọi là “Tổ chức nước ngoài là Chủ đầu tư dự án”); và

ii) 正在越南活动之外资经济组织、外国企业的分公司、代表处，外国投资基金及外国银行分行（以下称「非项目投资者之外国组织」）。

Tổ chức kinh tế 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 là “Tổ chức nước ngoài không phải Chủ đầu tư dự án”).

关于条件：根据于《2023 年住宅法》第 18 条第 1、2 款，于越南拥有住房之外国组织必须满足以下条件：

Về điều kiện, căn cứ Khoản 1, Khoản 2 Điều 18 Luật Nhà ở 2023, tổ chức nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam phải đáp ứng điều kiện:

- 对于项目投资者之外国组织（i）：必须依《住宅法》及房地产经营法的规定成为住宅建设投资项目的投资者。

Đối với tổ chức nước ngoài là Chủ đầu tư dự án (i): Phải là chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- 对于非项目投资者之外国组织（ii）：必须持有越南审权机关核发之投资执照、营业执照、活动登记证或其他同等文件（统称为「活动许可证」），并于住房交易签订时有效。

外国组织、个人于越南拥有住房之条件、权利与义务

ĐIỀU KIỆN, QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NGƯỜI NƯỚC NGOÀI SỞ HỮU NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM

Đối với tổ chức nước ngoài không phải Chủ đầu tư dự án (ii): Phải có Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động hoặc giấy tờ tương đương (sau đây gọi chung là giấy phép hoạt động) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam cấp, còn hiệu lực tại thời điểm ký kết giao dịch về nhà ở.

b. 外国个人 Đối với cá nhân người nước ngoài

外国个人欲取得越南住房所有权，须同时符合以下条件：

Để được công nhận quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam, cá nhân người nước ngoài phải đáp ứng đồng thời các điều kiện sau:

- 被允许入境越南（法律依据：《2023 年住宅法》第 17 条第 1 款 c 点）。

Cá nhân người nước ngoài phải được phép nhập cảnh vào Việt Nam (Cơ sở pháp lý: điểm c, khoản 1, Điều 17 Luật Nhà ở 2023)

- 非属享有外交、领事豁免之对象（法律依据：《2023 年住宅法》第 18 条第 3 款）。具体而言，非属外交代表机构、领事机构、国际组织的人员、职员、官员、公务员（包括其家属）。

Cá nhân người nước ngoài phải không thuộc trường hợp được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật (Cơ sở pháp lý: Khoản 3 Điều 18 Luật Nhà ở 2023). Cụ thể phải không thuộc trường hợp là nhân viên, viên chức, công chức thuộc các cơ quan đại diện ngoại giao, lãnh sự, tổ chức quốc tế và thành viên (bao gồm cả gia đình của họ).

因此，未被允许合法入境或属外交豁免（如大使、总领事）者，不符合《2023 年住宅法》规定的住房所有权登记条件。

Như vậy, trường hợp cá nhân không được phép nhập cảnh hợp pháp hoặc thuộc đối tượng miễn trừ ngoại giao (như đại sứ, tổng lãnh sự), họ sẽ không đủ điều kiện để đứng tên sở hữu nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở 2023.

2. 所有的形式、数量与区域限制 Giới hạn về Hình thức, Số lượng và Khu vực sở hữu

法律并不允许外国组织、个人无限制拥有越南住宅，而是设定严格之取得方式与数量限制。

Luật pháp không cho phép tổ chức, cá nhân người nước ngoài sở hữu nhà ở một cách không giới hạn mà quy định rất chặt chẽ về cách thức có được nhà ở và số lượng được phép sở hữu.

a. 所有形式（拥有方式）Hình thức sở hữu (Cách thức có được nhà ở):

依据《2023 年住宅法》第 17 条第 2 款，外国组织、个人仅能依以下方式拥有住房（含公寓及独栋住宅）：

Căn cứ khoản 2 Điều 17 Luật Nhà ở 2023, tổ chức, cá nhân người nước ngoài chỉ được sở hữu nhà ở (bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ) thông qua các hình thức cụ thể sau:

- i) 项目投资者之外国组织可透过住宅投资建设项目取得住房；

外国组织、个人于越南拥有住房之条件、权利与义务

ĐIỀU KIỆN, QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NGƯỜI NƯỚC NGOÀI SỞ HỮU NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM

Tổ chức nước ngoài là Chủ đầu tư dự án được sở hữu nhà ở thông qua việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại Việt Nam;

- ii) 非项目投资者之外国组织与外国个人，可购买或租购项目投资者的商业住宅；

Tổ chức nước ngoài không phải Chủ đầu tư dự án và cá nhân người nước ngoài được mua, thuê mua nhà ở thương mại của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

- iii) 非项目投资者之外国组织与外国个人，可接受住宅投资建设项目中之商业住宅之赠与或继承；

Tổ chức nước ngoài không phải Chủ đầu tư dự án và cá nhân người nước ngoài được nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở thương mại trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

- iv) 非项目投资者之外国组织与外国个人，可购买或租购已合法拥有住房之其他外国组织、个人之房屋（若其想要转售房屋）。

Tổ chức nước ngoài không phải Chủ đầu tư dự án và cá nhân người nước ngoài được mua, thuê mua nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài khác (đã sở hữu nhà ở hợp pháp tại Việt Nam) nếu tổ chức, cá nhân nước ngoài khác muốn bán lại.

此外，外国个人不得于二级市场（非直接从项目投资者）购买越南个人、家庭户的住宅，除非是购买其他外国个人所合法拥有之住宅，并只允许拥有商业住宅投资建设项目中的房屋。

Ngoài ra, tổ chức, cá nhân người nước ngoài không được phép mua lại nhà ở của cá nhân, hộ gia đình là người Việt Nam trên thị trường thứ cấp (không phải trực tiếp từ chủ đầu tư dự án), ngoại trừ mua lại của người nước ngoài khác và chỉ được sở hữu nhà ở trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

b. 数量限制 Giới hạn về số lượng

依据《2023 年住宅法》第 19 条，外国组织、个人可拥有之住房数量具体规定如下：

Căn cứ Điều 19 Luật Nhà ở 2023, giới hạn số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân người nước ngoài được phép sở hữu được quy định cụ thể như sau:

- 对于公寓住宅：外国组织、个人最多仅可拥有不超过一栋公寓楼总户数的 30%。

Đối với căn hộ chung cư: Tổ chức và cá nhân người nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 30% tổng số lượng căn hộ trong một tòa nhà chung cư.

- 对于独栋住宅（别墅、联排住房）：在一个人口规模相当于一个坊的区域内，外国组织、个人最多仅可拥有 250 套住宅。

Đối với nhà ở riêng lẻ (biệt thự, nhà liền kề): Trong một khu vực có quy mô dân số tương đương một phường, tổ chức và cá nhân người nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 250 căn nhà.

依据《第 95/2024/NĐ-CP 号议定》第 5 条第 1 款，用以认定与一个坊相当之人口数（不论行政单位级别），并作为确认外国组织、个人可拥有之独立住宅数量之依据，为 10,000 人（依审权机关

外国组织、个人于越南拥有住房之条件、权利与义务

ĐIỀU KIỆN, QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NGƯỜI NƯỚC NGOÀI SỞ HỮU NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM

核准的规划为准)。省级规划管理机关在核准规划时，须负责将本款规定之「相当于一个坊之人口数」公告于其机关的电子信息门户网站。

Căn cứ khoản 1 Điều 5 Nghị định 95/2024/NĐ-CP, số dân được xác định tương đương một phường, không phân biệt cấp đơn vị hành chính làm cơ sở để xác định số lượng nhà ở riêng lẻ mà tổ chức và cá nhân nước ngoài được phép sở hữu theo quy định tại Điều 19 của Luật Nhà ở là 10.000 người theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Cơ quan có thẩm quyền quản lý quy hoạch cấp tỉnh khi phê duyệt quy hoạch thì có trách nhiệm công bố dân số tương đương một phường quy định tại khoản này trên Công thông tin điện tử của cơ quan mình.

c. 区域限制 Giới hạn về khu vực

依据《2023 年住宅法》第 16 条第 1 款，外国组织、个人不得在需确保国防、安宁之区域，购买、租购、受赠与、继承及拥有住房。依据《95/2024/NĐ-CP 号议定》第 4 条第 1 款，《住宅法》第 16 条第 1 款规定的需确保国防、安宁之区域包括：

Căn cứ khoản 1 Điều 16 Luật Nhà ở 2023, tổ chức, cá nhân người nước ngoài không được phép mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu nhà ở tại các khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh. Căn cứ khoản 1 Điều 4 Nghị định 95/2024/NĐ-CP, Khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định tại khoản 1 Điều 16 của Luật Nhà ở bao gồm:

i) 与国防、安全重点区域相邻的地带；

Khu vực giáp ranh khu vực trọng yếu cần bảo đảm quốc phòng, an ninh;

ii) 与武装力量营区、总部相邻之区域，以及位于国防、安全用地规划范围内的区域；

Khu vực giáp ranh các doanh trại, trụ sở của lực lượng vũ trang và khu vực nằm trong quy hoạch đất quốc phòng, an ninh;

iii) 与省级以上国家行政机关、党机关之总部及办公场所相邻的区域；

Khu vực giáp ranh trụ sở, nhà làm việc của các cơ quan hành chính nhà nước, cơ quan Đảng từ cấp tỉnh trở lên;

iv) 依据国防、安全法律规定，属于陆地边境、海上边境、海岛之社、坊、镇的区域；

Khu vực thuộc các xã, phường, thị trấn thuộc biên giới đất liền, biên giới biển, hải đảo theo quy định của pháp luật về quốc phòng, an ninh;

v) 国家重要安全工程之保护走廊区域；

Khu vực hành lang bảo vệ công trình quan trọng liên quan an ninh quốc gia;

vi) 依越南关于外国个人入境、出境、过境、居住之法律规定，外国个人不得暂住的区域。

Khu vực người nước ngoài không được tạm trú theo quy định của pháp luật về nhập cảnh, xuất cảnh, quá cảnh, cư trú của người nước ngoài tại Việt Nam.

外国组织、个人于越南拥有住房之条件、权利与义务

ĐIỀU KIỆN, QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NGƯỜI NƯỚC NGOÀI SỞ HỮU NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM

3. 住房所有者为外国组织、个人之所有权期限、权利与义务 Thời hạn sở hữu, Quyền và Nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân người nước ngoài

a. 所有权期限 Thời hạn sở hữu

依据《2023 年住宅法》第 20 条第 2 款 d 点，外国组织可依买卖、租购、受赠与、继承等交易的约定取得住房所有权，但最长不得超过该组织之投资证书所载明的期限（包含延长期限）。住房所有权期限自该组织获签发证书之日起算，并须在证书上明确记载。

Đối với tổ chức nước ngoài, căn cứ điểm d khoản 2 Điều 20 Luật Nhà ở 2023, tổ chức nước ngoài được sở hữu nhà ở theo thỏa thuận trong giao dịch mua bán, thuê mua, tặng cho, nhận thừa kế nhà ở nhưng không quá thời hạn ghi trong giấy chứng nhận đầu tư cấp cho tổ chức đó, bao gồm cả thời gian được gia hạn; 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.

对于外国个人：依据《2023 年住宅法》第 20 条第 2 款 c 点，外国个人可依交易约定取得住房所有权，但最长不得超过 50 年，自被核发《证书》之日起算。届满后如仍有需求，可申请延长一次，延长期限最长不超过 50 年。所有权期限须明确载于《证书》中。

Đối với cá nhân người nước ngoài, căn cứ điểm c khoản 2 Điều 20 Luật Nhà ở 2023, cá nhân người nước ngoài được sở hữu nhà ở theo thỏa thuận trong giao dịch nhưng tối đa không quá 50 năm, kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận. Khi hết thời hạn, nếu có nhu cầu, chủ sở hữu được gia hạn 01 lần với thời hạn không quá 50 năm. Thời hạn sở hữu nhà ở phải được ghi rõ trong Giấy chứng nhận.

若外国个人与越南公民，或与旅居海外之越南人结婚，则可长期、稳定拥有住房，并享有与越南公民相同的住房所有权利。

Trường hợp cá nhân người 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 nhà ở như công dân Việt Nam.

b. 外国组织、个人作为住房所有者的权利与义务 Quyền và Nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân người nước ngoài

依据《2023 年住宅法》第 20 条第 1 款、第 21 条第 1 款，作为项目投资者的外国组织，其住房所有权之权利与义务与国内组织、个人及旅居海外的越南人相同。

Căn cứ khoản 1 Điều 20, khoản 1 Điều 21 Luật Nhà ở 2023, tổ chức nước ngoài là Chủ đầu tư dự án có các quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở tương tự như tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

依据《2023 年住宅法》第 20 条第 2 款、第 21 条第 2 款，当非项目投资者之外国组织及外国个人已合法拥有住房时，其享有下列基本权利与义务：

Căn cứ khoản 2 Điều 20, khoản 2 Điều 21 Luật Nhà ở 2023, khi đã sở hữu nhà ở hợp pháp, tổ chức nước ngoài không phải là Chủ đầu tư dự án và cá nhân người nước ngoài có các quyền và nghĩa vụ cơ bản sau:

外国组织、个人于越南拥有住房之条件、权利与义务

ĐIỀU KIỆN, QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NGƯỜI NƯỚC NGOÀI SỞ HỮU NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM

i) 作为住房所有者之外国个人之权利：

Quyền của chủ sở hữu nhà ở là cá nhân người nước ngoài:

- 享有其合法拥有之住房之不可侵犯权。

Có quyền bất khả xâm phạm về nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của mình.

- 仅能依法律规定之数量及区域购买、租购、受赠与、继承及拥有住房。若超出容许数量或位于需确保国防、安全之区域，则仅可享有住房的价值。

Chỉ được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu nhà ở theo đúng số lượng và khu vực quy định. Trong trường hợp vượt quá số lượng nhà ở hoặc thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh thì chỉ được hưởng giá trị của nhà ở.

- 可取得以自己名义签发之土地使用权、住房所有权及附属不动产之证书。

Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đúng tên mình.

- 可将住房用于居住或法律未禁止的其他用途。

Sử dụng nhà ở cho mục đích để ở và mục đích khác mà pháp luật không cấm.

- 可进行住房交易，包括：出售、租购、赠与、交换、继承、抵押住房（前提是交易相对方亦属于法律允许在越南拥有住房之对象）。

Thực hiện các giao dịch như: bán, cho thuê mua, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp nhà ở (với điều kiện bên nhận cũng phải thuộc đối tượng được phép sở hữu nhà ở tại Việt Nam).

- 依《2023 年住宅法》及建筑法的规定，进行住房的保养、改善、拆除或重建。

Bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở 2023 và pháp luật về xây dựng.

- 共同使用住宅区之公共便利设施，并对公寓楼的共有部分及公共基础设施享有共同使用权与共有权。

Sử dụng chung các công trình tiện ích công cộng trong khu nhà ở, sở hữu chung, sử dụng chung đối với phần sở hữu chung của nhà chung cư và công trình hạ tầng sử dụng chung của khu nhà chung cư.

- 对侵犯其合法所有权的行为或其他违反住宅法律之行为，有权提出申诉、控告或诉讼。

Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện đối với hành vi vi phạm quyền sở hữu hợp pháp của mình và hành vi khác vi phạm pháp luật về nhà ở.

- 依法获得住房所有权的保护。

Được bảo hộ quyền sở hữu theo quy định.

ii) 作为住房所有者之外国个人之义务：

外国组织、个人于越南拥有住房之条件、权利与义务

ĐIỀU KIỆN, QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NGƯỜI NƯỚC NGOÀI SỞ HỮU NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM

Nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở là cá nhân người nước ngoài:

- 依正确用途使用住房，并建立及保存与其所拥有住房相关的文件数据。
Sử dụng nhà ở đúng mục đích; lập và lưu trữ hồ sơ nhà ở thuộc sở hữu của mình.
- 依照法律规定，落实消防与灭火措施，并确保卫生、环境、秩序及社会安全。
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.
- 在对住房进行维修、改造、拆除或重建时，须遵守法律规定，且不得损害国家利益、公共利益或其他组织、个人的合法权益。
Thực hiện đúng quy định của pháp luật và không được gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác khi bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở.
- 在出售、租购、出租、赠与、交换、继承、抵押、出资、借用、供他人居住、委托管理住房，或转让住房买卖合同时，须全面遵守法律规定；若住房为夫妻共同财产，则还需按照《婚姻法与家庭法》之规定办理。若为有期限之住房买卖，期限届满时必须返还住房。
Thực hiện đầy đủ quy định của pháp luật khi bán, cho thuê mua, cho thuê, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở; đối với giao dịch nhà ở là tài sản chung của vợ chồng thì còn phải thực hiện theo quy định của Luật Hôn nhân và gia đình. Trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn thì phải trả lại nhà ở khi hết thời hạn.
- 若将住房出租，作为住房所有者之外国个人，必须在出租前依建筑部部长的规定，以书面形式通知住房所在地的县、郡、市社、省辖市、中央直辖市所属市的住房管理机关关于出租住房的事宜，并须依法就该出租行为履行纳税义务。
Nếu cho thuê nhà, trước khi cho thuê nhà ở, chủ sở hữu nhà ở là cá nhân người nước ngoài phải có văn bản thông báo về việc cho thuê nhà ở với cơ quan quản lý nhà ở huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là 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.
- 对于依法属于强制投保范围之住宅，必须依消防法与保险经营法的规定购买火灾、爆炸保险。
Mua bảo hiểm cháy, nổ đối với nhà ở thuộc trường hợp 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.
- 遵守具法律效力之主管国家机关的决定，包括处理违规行为、解决住房相关的争议、申诉、控告，以及有关补偿、支持、安置、搬迁与拆除住房的决定。

外国组织、个人于越南拥有住房之条件、权利与义务

ĐIỀU KIỆN, QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NGƯỜI NƯỚC NGOÀI SỞ HỮU NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM

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, di dời, phá dỡ nhà ở.

- 有责任配合相关各方及具权限人员，让其进行设备系统、技术基础设施，以及属于共有或共同使用部分之检查、监督与维护工作。

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.

- 充分履行对国家的财务义务（税款、费用）。

Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính (thuế, phí) với Nhà nước.

- 遵守公寓的管理与使用规章（若拥有公寓单位）。

Tuân thủ nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư (nếu sở hữu căn hộ).

以上为现行法律关于外国组织、个人在越南拥有住房之条件、权利与义务的完整规定。

Trên đây là toàn bộ quy định pháp luật hiện hành liên quan đến điều kiện, quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân người nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

4. 关于外国组织出租其所有的住房之问题 Về vấn đề tổ chức nước ngoài cho thuê nhà ở thuộc sở hữu của mình

a. 对于作为投资者的外国组织 Đối với tổ chức nước ngoài là chủ đầu tư

依据《2023 年住房法》第 20 条第 1 款及第 21 条第 1 款之规定，作为投资者的外国组织获准出租住房，其权利、义务及相关行政手续（如登记经营行业、申报企业所得税、增值税等）与定居越南组织、个人住房所有者或旅居海外的越南人之住房所有者相同。

Căn cứ khoản 1 Điều 20, khoản 1 Điều 21 Luật Nhà ở 2023, tổ chức nước ngoài là chủ đầu tư được phép cho thuê nhà ở, với quyền, nghĩa vụ và các thủ tục hành chính (đăng ký ngành nghề, kê khai thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng,...) tương tự như chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân người Việt Nam định cư trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

b. 对于非项目投资者的外国组织 Đối với tổ chức nước ngoài không phải chủ đầu tư

依据《2023 年住房法》第 21 条第 2 款 b 点之规定，非项目投资者的外国组织仅可使用住房以安排本组织正在工作之人员居住，不得将住房出租。

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 21 Luật Nhà ở 2023, tổ chức nước ngoài không phải chủ đầu tư chỉ được sử dụng nhà ở để bố trí cho người đang làm việc tại tổ chức đó ở, không được cho thuê nhà ở.



联络方式 / Liên lạc chúng tôi



www.everwin-group.com

www.everwin-group.cn

No.23, Ni Su Huynh Lien St., Ward 10, Tan Binh District, HCMC

☎ M +84 907 216 188

☎ T +84 28 3975 6888

☎ F +84 28 3860 3999

✉ business@everwin-group.com

No.133, Ni Su Huynh Lien St., Ward 10, Tan Binh District, HCMC

☎ M +84 913 125 253

☎ T +84 28 3860 3888

☎ F +84 28 3860 3999

✉ business@everwin-group.com

G3.21-06, Vinhomes Greenbay, No.7 Thang Long Boulevard, Me Tri Ward, Nam Tu Liem District, HaNoi

☎ M +84 908 398 199

✉ business@everwin-group.com

广州市天河区金穗路8号 - 星汇国际大厦 22楼
F22 号房

☎ M +86 - 198 7281 4318

✉ service@everwin-group.cn

Think for you Do for you
为您思考 用心服务

