



越南台灣商會聯合總會 投資經營委員會



法規指南 CL-251102 Điểm tin Pháp luật 2025-11-28

標題	外國組織、個人於越南擁有住房之條件、權利與義務
Tiêu đề	ĐIỀU KIỆN, QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NGƯỜI NƯỚC NGOÀI SỞ HỮU NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM
編撰	段晉達 律師
Người soạn	Luật sư Đoàn Tấn Đạt
涉及範圍	住宅法、外國組織、外國個人、擁有條件、所有權期限、數量限制、區域限制、商業住宅、項目投資者、活動許可證、購買與租購、繼承與贈與、國防安全區域、住房權利、住房義務、住房交易
Phạm vi liên quan	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

外國組織、個人於越南擁有住房之條件、權利與義務

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》由國會於 2023 年 11 月 27 日通過並自 2024 年 8 月 1 日起生效，持續強化外國組織、個人於越南擁有住房之法律框架。在本法律指南中，我們將具體呈現外國組織、個人於越南擁有住房所適用之核心條件、權利與義務。

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. 擁有住房之對象及條件 Đối tượng và Điều kiện được sở hữu nhà ở

a. 外國組織 Đối với tổ chức nước ngoài

為獲得於越南的住房所有權，於越南擁有住房之外國組織必須同時符合以下標準：

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:

關於對象：根據《2023 年住宅法》第 17 條第 1 款 a、b 點，外國組織包括：

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

i) 依項目在越南投資興建住宅的外資經濟組織（以下稱「項目投資者之外國組織」）；

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) 正在越南活動之外資經濟組織、外國企業的分公司、代表處，外國投資基金及外國銀行分行（以下稱「非項目投資者之外國組織」）。

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”).

關於條件：根據於《2023 年住宅法》第 18 條第 1、2 款，於越南擁有住房之外國組織必須滿足以下條件：

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:

- 對於項目投資者之外國組織 (i)：必須依《住宅法》及房地產經營法的規定成為住宅建設投資項目的投資者。

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.

- 對於非項目投資者之外國組織 (ii)：必須持有越南審權機關核發之投資執照、營業執照、活動登記證或其他同等文件（統稱為「活動許可證」），並於住房交易簽訂時有效。

外國組織、個人於越南擁有住房之條件、權利與義務

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. 外國個人 Đối với cá nhân người nước ngoài

外國個人欲取得越南住房所有權，須同時符合以下條件：

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:

- 被允許入境越南（法律依據：《2023 年住宅法》第 17 條第 1 款 c 點）。

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)

- 非屬享有外交、領事豁免之對象（法律依據：《2023 年住宅法》第 18 條第 3 款）。具體而言，非屬外交代表機構、領事機構、國際組織的人員、職員、官員、公務員（包括其家屬）。

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，未被允許合法入境或屬外交豁免（如大使、總領事）者，不符合《2023 年住宅法》規定的住房所有權登記條件。

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、數量與區域限制 Giới hạn về Hình thức, Số lượng và Khu vực sở hữu

法律並不允許外國組織、個人無限制擁有越南住宅，而是設定嚴格之取得方式與數量限制。

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（擁有方式）Hình thức sở hữu (Cách thức có được nhà ở):

依據《2023 年住宅法》第 17 條第 2 款，外國組織、個人僅能依以下方式擁有住房（含公寓及獨棟住宅）：

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) 項目投資者之外國組織可透過住宅投資建設項目取得住房；

外國組織、個人於越南擁有住房之條件、權利與義務

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) 非項目投資者之外國組織與外國個人，可購買或租購項目投資者的商業住宅；

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) 非項目投資者之外國組織與外國個人，可接受住宅投資建設項目中之商業住宅之贈與或繼承；

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) 非項目投資者之外國組織與外國個人，可購買或租購已合法擁有住房之其他外國組織、個人之房屋（若其想要轉售房屋）。

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，外國個人不得於二級市場（非直接從項目投資者）購買越南個人、家庭戶的住宅，除非是購買其他外國個人所合法擁有之住宅，並只允許擁有商業住宅投資建設項目中的房屋。

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. 數量限制 Giới hạn về số lượng

依據《2023 年住宅法》第 19 條，外國組織、個人可擁有之住房數量具體規定如下：

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:

- 對於公寓住宅：外國組織、個人最多僅可擁有不超過一棟公寓樓總戶數的 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.

- 對於獨棟住宅（別墅、聯排住房）：在一個人口規模相當於一個坊的區域內，外國組織、個人最多僅可擁有 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.

依據《第 95/2024/NĐ-CP 號議定》第 5 條第 1 款，用以認定與一個坊相當之人口數（不論行政單位級別），並作為確認外國組織、個人可擁有之獨立住宅數量之依據，為 10,000 人（依審權機關

外國組織、個人於越南擁有住房之條件、權利與義務

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

核准的規劃為準)。省級規劃管理機關在核准規劃時，須負責將本款規定之「相當於一個坊之人口數」公告於其機關的電子資訊門戶網站。

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. 區域限制 Giới hạn về khu vực

依據《2023 年住宅法》第 16 條第 1 款，外國組織、個人不得在需確保國防、安寧之區域，購買、租購、受贈與、繼承及擁有住房。依據《95/2024/NĐ-CP 號議定》第 4 條第 1 款，《住宅法》第 16 條第 1 款規定的需確保國防、安寧之區域包括：

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) 與國防、安全重點區域相鄰的地帶；

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

ii) 與武裝力量營區、總部相鄰之區域，以及位於國防、安全用地規劃範圍內的區域；

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) 與省級以上國家行政機關、黨機關之總部及辦公場所相鄰的區域；

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) 依據國防、安全法律規定，屬於陸地邊境、海上邊境、海島之社、坊、鎮的區域；

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) 國家重要安全工程之保護走廊區域；

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

vi) 依越南關於外國個人入境、出境、過境、居住之法律規定，外國個人不得暫住的區域。

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.

外國組織、個人於越南擁有住房之條件、權利與義務

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

3. 住房所有者為外國組織、個人之所有權期限、權利與義務 Thời hạn sở hữu, Quyền và Nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân người nước ngoài

a. 所有權期限 Thời hạn sở hữu

依據《2023 年住宅法》第 20 條第 2 款 d 點，外國組織可依買賣、租購、受贈與、繼承等交易的約定取得住房所有權，但最長不得超過該組織之投資證書所載明的期限（包含延長期限）。住房所有權期限自該組織獲簽發證書之日起算，並須在證書上明確記載。

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.

對於外國個人：依據《2023 年住宅法》第 20 條第 2 款 c 點，外國個人可依交易約定取得住房所有權，但最長不得超過 50 年，自被核發《證書》之日起算。屆滿後如仍有需求，可申請延長一次，延長期限最長不超過 50 年。所有權期限須明確載於《證書》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.

若外國個人與越南公民，或與旅居海外之越南人結婚，則可長期、穩定擁有住房，並享有與越南公民相同的住房所有權利。

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. 外國組織、個人作為住房所有者的權利與義務 Quyền và Nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân người nước ngoài

依據《2023 年住宅法》第 20 條第 1 款、第 21 條第 1 款，作為項目投資者的外國組織，其住房所有權之權利與義務與國內組織、個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.

依據《2023 年住宅法》第 20 條第 2 款、第 21 條第 2 款，當非項目投資者之外國組織及外國個人已合法擁有住房時，其享有下列基本權利與義務：

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:

外國組織、個人於越南擁有住房之條件、權利與義務

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

i) 作為住房所有者之外國個人之權利：

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

- 享有其合法擁有之住房之不可侵犯權。

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

- 僅能依法律規定之數量及區域購買、租購、受贈與、繼承及擁有住房。若超出容許數量或位於需確保國防、安全之區域，則僅可享有住房的價值。

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.

- 可取得以自己名義簽發之土地使用權、住房所有權及附屬不動產之證書。

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

- 可將住房用於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.

- 可進行住房交易，包括：出售、租購、贈與、交換、繼承、抵押住房（前提是交易相對方亦屬於法律允許在越南擁有住房之對象）。

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》及建築法的規定，進行住房的保養、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.

- 共同使用住宅區之公共便利設施，並對公寓樓的共有部分及公共基礎設施享有共同使用權與共有權。

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.

- 對侵犯其合法所有權的行為或其他違反住宅法律之行為，有權提出申訴、控告或訴訟。

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.

- 依法獲得住房所有權的保護。

Được bảo hộ quyền sở hữu theo quy định.

ii) 作為住房所有者之外國個人之義務：

外國組織、個人於越南擁有住房之條件、權利與義務

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:

- 依正確用途使用住房，並建立及保存與其所擁有住房相關的文件資料。
Sử dụng nhà ở đúng mục đích; lập và lưu trữ hồ sơ nhà ở thuộc sở hữu của mình.
- 依照法律規定，落實消防與滅火措施，並確保衛生、環境、秩序及社會安全。
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.
- 在對住房進行維修、改造、拆除或重建時，須遵守法律規定，且不得損害國家利益、公共利益或其他組織、個人的合法權益。
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、租購、出租、贈與、交換、繼承、抵押、出資、借用、供他人居住、委託管理住房，或轉讓住房買賣合約時，須全面遵守法律規定；若住房為夫妻共同財產，則還需按照《婚姻與家庭法》之規定辦理。若為有期限之住房買賣，期限屆滿時必須返還住房。
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.
- 若將住房出租，作為住房所有者之外國個人，必須在出租前依建築部部長的規定，以書面形式通知住房所在地的縣、郡、市社、省轄市、中央直轄市所屬市的住房管理機關關於出租住房的事宜，並須依法就該出租行為履行納稅義務。
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.
- 對於依法屬於強制投保範圍之住宅，必須依消防法與保險經營法的規定購買火災、爆炸保險。
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國家機關的決定，包括處理違規行為、解決住房相關的爭議、申訴、控告，以及有關補償、支援、安置、搬遷與拆除住房的決定。

外國組織、個人於越南擁有住房之條件、權利與義務

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.

- 有責任配合相關各方及具權限人員，讓其進行設備系統、技術基礎設施，以及屬於共有或共同使用部分之檢查、監督與維護工作。

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.

- 充分履行對國家的財務義務（稅款、費用）。

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

- 遵守公寓的管理與使用規章（若擁有公寓單位）。

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

以上為現行法律關於外國組織、個人在越南擁有住房之條件、權利與義務的完整規定。

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. 關於外國組織出租其所有的住房之問題 Về vấn đề tổ chức nước ngoài cho thuê nhà ở thuộc sở hữu của mình

a. 對於作為投資者的外國組織 Đối với tổ chức nước ngoài là chủ đầu tư

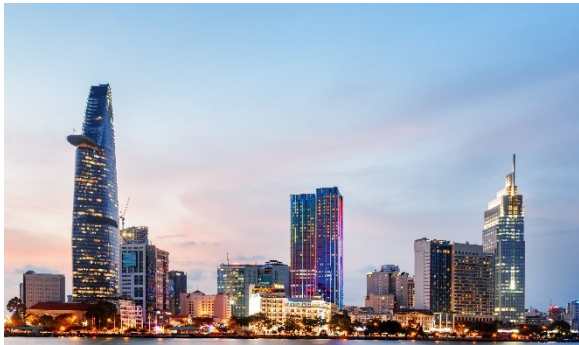
依據《2023 年住房法》第 20 條第 1 款及第 21 條第 1 款之規定，作為投資者的外國組織獲准出租住房，其權利、義務及相關行政手續（如登記經營行業、申報企業所得稅、增值稅等）與定居越南組織、個人住房所有者或旅居海外的越南人之住房所有者相同。

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. 對於非項目投資者的外國組織 Đối với tổ chức nước ngoài không phải chủ đầu tư

依據《2023 年住房法》第 21 條第 2 款 b 點之規定，非項目投資者的外國組織僅可使用住房以安排本組織正在工作之人員居住，不得將住房出租。

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.



聯絡方式 / Liên lạc chúng tôi



越南台灣商會聯合總會

投資經營委員會 孔祥平主委

☎ M +84 907 216 188

☎ T +84 28 3975 6888

☎ F +84 28 3860 3999

✉ business@everwin-group.com

www.everwin-group.com