



VINACOMPASS

土地の使用権が書類化されていない状況で RedBook (土地使用権) は発行できますか？

2021 年 9 月 16 日



書類化されていない土地とは、2013 年土地法第 100 条および法令 43/2014 / ND-CP 第 18 条に指定された書類のいずれかなしで使用している土地です。

多くの人々が現在、書類化されていない土地で立ち往生しており、Red Book (土地使用権) をどのように発行するのか問題を抱えています。実際、書類化されていない土地は、法律で定められたすべての条件を満たさない場合でも、Red Book を発行することができます。具体的には、土地に付随する土地利用権または財産の相続または寄付に関する法的書類、土地利用権の譲渡及び 1993 年 10 月 15 日以前の居住地に付随する住宅の売買に関する書面 (地区の人民委員会で認定されている書面) 法律に従って国有住宅の購入のための文書、その他、政府の規制に従って 1993 年 10 月 15 日より前に作成された書類。

現行の土地法第 101 条によれば、書類を持たない土地を使用している世帯や個人は、Red Book を与えられる、2 つのケースがあります。

Red Book の発行と土地利用課税なしの場合 : Red Book が付与される条件は次のとおりです、2014 年 7 月 1 日より以前の土地使用。地区での永住権を持つ世帯登録。社会経済が困難な地域または特別な社会経済的条件のある地域で農業、林業、水産養殖、または塩





の生産に直接従事している。現在、土地が位置する地区の人民委員会によって認定されており、紛争のない土地利用者（Red Book の申請時）。

Red Book の発行と土地使用料の支払いが必要になる場合：Red Book が付与される条件は次のとおりです。世帯および個人が 2004 年 7 月 1 日より前に土地を継続的に使用し、土地法に違反していない。土地利用計画、都市建設の詳細計画、管轄の省機関によって承認された農村住宅地建設計画に従って、地区人民委員会によって紛争のない土地として認定されている。すでに計画されている場所としての承認。

土地が書類化されていない場合、Red Book で考慮すべき重要な根拠の 1 つは、土地を継続的に使用していることです。

政令 43/2014 / ND-CP の第 21 条によると、継続した土地利用とは、特定な目的で土地利用を開始した時期から土地登記簿の発行時までの土地利用期間です。継続した土地利用の開始時期は、以下のいずれかの書類に記載されている土地利用目的に関連する時期と内容に基づいて決定されます。永住権、住宅用地に付属する住宅の長期一時的居住地の登録に関する書類、身分証明書または出生証明書、電気、水道、その他の支払いの書類と、登録された土地区画の住所、土地を管理および使用するために国によって割り当てられた機関または組織による住宅または土地の割り当てに関する書類。住宅およびその他の土地付属資産の売買に関する書類、または土地の購入および売却または土地使用権の譲渡に関する書類と関連当事者の署名、時間の経過に伴う土地の地図、概要、調査および測定文書、登録宣言時に地区人民委員会によって認定された住宅および土地の登録宣言。

上記の書類のいずれかが入手できない場合、または書類の作成時期と土地利用目的がそのような書類に明確に記載されていない場合、土地利用開始時に居住した人の土地利用目的に関する意見を集約し、利用時期を明記した、地区人民委員会の土地利用証明書が必要です。

上記の条件が満たされている場合、Red Book の発行を要求するために、土地の所在地である地区または地区と同レベルの人民委員会の土地登記局の支部に提出するため一連の書類を準備する必要があります。書類には以下が含まれます、登録の申請、フォームに従った証明書の発行、金銭的義務に関する文書の写し、土地および土地付属資産（もしあれば）に対する金銭的義務の免除または削減に関連する書類、土地が所在する地区人民委員会の認証（計画に従って、土地を安定して争議なく使用したか、または土地が争われていないことを証明）。

申請書を受け取った後、書類が不完全または無効である場合、3 日以内に、所管官庁は申請者に通知し、申請書を補足するように案内します。





本書作成に用いた資料・数値等は、弊社が信頼し得ると判断した各種の情報源から入手した情報等に基づいておりますが、その正確性・真実性について弊社が保証するものではありません。

本書の複製、再製または第三者への提供につきましては、必ず事前に弊社の書面による同意をお取りくださいますようお願い申し上げます。

ご質問やご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

VINACOMPASS CO.,LTD
VINHOME CENTRAL PARK LANDMARK3 L3-02-05
720A Dien Bien Phu St,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM
事務所: 028-36361188 Mail:info@vinacompass.com Web:www.vinacompass.com

