

April 29, 2019

Legal Update

법무법인 세종 베트남 뉴스레터 vol. 3

CONTENTS

Legal Update

COVID 19 확산에 따른 베트남 현지법인의 인사 노무 문제 대응	2
베트남 노동법 개정	6
베트남, 민관협력사업 활성화 위해 관련 법 신설 예정	9
2020년 1분기 Legal Update	13
Selection of Investor in Commercial Residential Houses' Project	15

Legal Update

COVID 19 확산에 따른 베트남 현지법인의 인사 노무 문제 대응

❖ 신종 코로나 바이러스(“COVID 19”) 확산으로 인한 영업 중단 및 근로자 임금 조정 가능성

● 전염병 발생에 따른 영업 중단 시 근로자의 임금 조정(노동법 제98조 제3항)

경영난 또는 화재, 전염병 등이 발생하여营业을 중단하는 경우, 영업 중단 기간 동안의 임금은 노사 합의에 따르되 정부가 공표한 해당 지역별 최저임금보다 낮게 정할 수 없음

● 베트남 노동부의 2020년 3월 25일자 공문(No.1064/LDTBXH-QHLDTL, 이하 “노동부 공문”)에 따르면 다음의 경우에도 노동법 제98조 제3항이 적용됨:

- 외국인 근로자가 관련 규정에 따라 코로나 확산 기간 동안 근무할 수 없게 된 경우
- 관할기관의 요청에 따라 근로자가 자가격리를 해야 하는 경우
- 관할기관의 요청에 따라 다른 근로자들이 근무를 하지 못하게 되고 회사/부서 역시 운영을 할 수 없게 되어 근로자가 근무를 할 수 없게 된 경우

● 따라서 COVID 19 확산에 따른 근로자 자가격리, 사내 확진자 발생 또는 베트남 정부의 행정명령에 따라 사업장을 폐쇄하는 경우, 노동법 제98조 제3항을 적용할 수 있음.

● 노동법 제98조 제3항이 적용되는 경우 영업 중단 기간 동안 근로자 임금 삭감 가능. 다만 임금 삭감은 반드시 노사간 합의를 거쳐야 하며, 삭감된 금액은 정부가 공표한 해당 지역별 최저임금을 상회하여야 함.

❖ COVID 19로 인한 영업 중단 외에 베트남 현지법인이 취할 수 있는 대응조치

● 근로계약의 정지:

- 노동부 공문에 따르면 영업 중단이 “장기화”되어 사용자의 재정 상태에 영향을 줄 경우, 사용자는 노동법 제32조 제5항에 따라 근로계약의 이행을 정지할 수 있음.
- 노동부 공문에 영업 중단이 어느 정도로 장기화되어야 하는지에 관한 언급은 없으나, 노동법 제32조 제5항을 고려하면 노사합의에 따르는 한, 특별한 제한 없이 근로계약의 이행을 정지할 수 있다는 문언적 해석이 가능함.
- 근로계약의 이행을 정지하는 기간 동안의 급여는 노동법 제116조 제3항에 따라 무급으로 처리함.

● 근로계약의 일방 해지:

- 노동부 공문에 따르면 COVID 19 발생으로 생산 규모를 감축하여야 하는 경우, 사용자는 근로계약을 일방적으로 해지할 수 있음(노동법 제38조 제1항 제c호, Decree 05/2015/ND-CP 제12조 제2항 제a호).
- 이 경우 법으로 정한 기간에 따라 사전 통지를 하여야 함(노동법 제38조 제2항).
- 다만 이는 사용자의 일방적 의사표시에 따라 해지의 효과가 발생하는 것으로 해당 근로자가 추후 분쟁을 제기할 가능성이 높으므로 대규모 인력을 감원하는 경우 관할기관이 관여할 수 있는 정리해고로 진행하거나, 가급적 상호 간의 합의에 따른 합의해지로 진행하는 것이 바람직함.

● 정리해고:

- 노동부 공문에 따르면, COVID 19로 인하여 재정 상황이 어려워져 근로자를 대규모로 해고해야 하는 경우 노동법 제44조의 절차를 원용하여 해고 절차를 진행할 수 있음.
- 정리해고 시 사용자가 지급해야 하는 해고수당은 노동법에 정한 산식에 따라 산정하되, 1년 이상 근무한 근로자의 경우 최소 2개월 이상의 임금을 지급하여야 함(노동법 제49조). 즉 1년 이상 근무한 근로자의 근무기간과 실업보험기간이 일치하여 동 산식에 따라 결과 값이 “0”이라고 하더라도 사용자는 정리해고 대상 근로자에게 최소 2개월 이상의 임금을 해고수당 명목으로 지급해야 함(노동부의 2019년 7월 30일자 공문 No. 442/QHLDLTL-CSLD 등).

- 정리해고로 진행하는 경우, 다음과 같은 점을 유의할 것.

- 회사 사내 노조 집행위원회와 이와 관련하여 충분한 사전 협의를 해야하는데 이 때 노조 측에서 의문/반박을 제기할 다양한 이슈에 관해서 사측에서 미리 근로자가 납득할 만한 합리적인 논리를 마련할 것, 특히 해고 대상 근로자와 아닌 자 간의 합리적인 기준을 설정하고 법 상 지급해야 하는 해고수당 외에 추가로 위로금을 지급하는 경우 어느 정도로 지급할 것인지에 관해 미리 계획을 세울 것.
- 위 사내 노조 집행위원회와 협의한 사항을 바탕으로 관할 노동당국과 노동법 상 정리해고로 진행하는 것에 관하여 회사가 정리해고로 진행할 수밖에 없음을 충분히 설명하여 설득하는 등 사전에 충분히 협의할 것, 특히 Decree 05/2015/ND-CP 제13조 제1항 및 제2항의 해고 사유들 중에서 회사가 원용할 수 있는 것은 가급적 많이 원용하고 각 해당 사유의 충분한 근거를 마련할 것.

● COVID 19 사태 장기화에 따른 영업 단축 가능성:

- 현재까지 전염병으로 인한 영업 단축을 허용하는 명문의 규정이나 유권해석은 없는 것으로 보임.
- 다만 사용자와 근로자는 법 규정 외의 무급휴가에 관해서 합의할 수 있으므로(노동법 제116조 제3항), 문언적 해석에 따르면 개별 근로자와의 합의에 따라 단축 근무 여부를 정할 수 있을 것임.

● 사회보험료 기타 비용의 납부 유예:

- 관할 사회보험기관은 여객 운송, 관광, 숙박 등 산업에 종사하는 기업이 COVID 19로 인하여营业을 정지하는 경우 사업장 폐쇄 전후를 비교하여 기업이 사회보험료 납부 대상인 근로자 중 50% 이상을 정리해고 하여야 하거나, COVID 19로 인하여 총 자산 가치의 50% 이상의 손실을 입은 경우(토지 가격의 하락은 제외) 2020년 6월까지 사회보험료 납부를 유예하는 방안에 관하여 사용자에게 공문을 제공해야 함(총리의 2020년 3월 4일자 행정명령(Directive No. 11/CT-TTg), 노동부 사회보험국의 2020년 3월 17일자 공문(No. 860/BHXH-BT)).
- 사회보험료 납부 대상인 근로자 중 50% 이상이 일시적으로 근무를 중단하여야 하는 경우, 기업의 노동조합기금 납부 의무를 2020년 6월까지 유예함(총리의 2020년 3월 4일자 행정명령(Directive No. 11/CT-TTg), 베트남 노동총연맹(Vietnam General Confederation of Labor)의 2020년 3월 17일자 공문(No. 245/TLD)).

❖ 최근 경기 침체에 따른 원자재 공급 부족 발주량 감소 등 COVID 19의 간접적 효과로 인한 사업장 폐쇄

● 영업중단 및 임금 조정 가능성(노동법 제98조 제3항 적용 여부)

- 위 노동부 공문에서 노동법 제98조 제3항을 적용할 수 있는 사례를 제한적으로 열거하고 있음 ⇒ 발주량 감소로 인한 사업장 폐쇄에까지 적용된다고 선불리 확대 해석하기는 어려움.
- 공식 의견은 아니나, 베트남 노동당국에서도 (1) COVID 19 및 그에 따른 경기침체로 인하여 발주량이 감소한 것은 COVID 19의 간접적인 효과에 불과하며, (2) 노동법 규정은 근로자에게 유리한 방향으로 엄격하게 해석되어야 한다는 입장을 견지함. 추후 관할기관의 공문과 같은 객관적인 유권해석이 필요함.

Legal Update

베트남 노동법 개정

❖ 베트남 노동법 개정

- 2019년 11월 20일 Labor Code No. 45/2019/QH14 (“개정 노동법”)가 국회 본회의를 통과, 2021년 1월 1일 발효 예정
- 개정 노동법은 근로자의 권리, 근로계약 그리고 초과 근무 등에 관한 주요 사안들을 개정함.

❖ 개정 노동법의 주요 내용

● 근로계약 체결 방법의 추가:

- 데이터 메시지¹를 통해 체결된 전자근로계약 역시 유효한 계약으로 봄.

● 근로계약 유형의 한정:

- 현행 노동법 하에서 근로 계약은 3가지의 유형 - 1) 근로기간의 정함이 없는 근로 계약, 2) 근로기간이 정해진 근로계약 (12개월 - 36개월), 3) 12개월 이하의 기간에 해당하는 근로계약 - 으로 구분되나, 개정 노동법은 이를 2가지 유형 - 1) 근로기간이 정해진 근로계약(최대 36개월 혹은 그 이하의 기간)과 2) 근로기간의 정함이 없는 근로계약으로만 구분함.

● 외국인과 체결한 근로계약이 해지되는 경우 신설:

- 근로계약을 체결한 외국인 근로자가 법원/관계당국으로부터 추방 명령을 받은 경우 또는 노동허가증(work permit)의 유효기간이 만료될 경우 해당 근로계약은 자동 해지됨.

● 근로자의 근로계약 해지 사유 확대:

- 근로자가 개정 노동법에서 정한 기한 내에 사용자에게 계약 해지 의사를 통지한 경우 해당 근로자는

1. 베트남 전자거래법 제 4조 제12항에 따르면 ‘데이터 메시지’란 전자적 수단에 의해 생성, 전송, 수신 및 저장된 정보를 의미함

특별한 사유 없이도 사용자와의 근로계약을 일방적으로 해지할 수 있음. 해당 기한은, 근로기간의 정함이 없는 근로계약의 경우 45일 전, 근로기간이 정해진 근로계약의 경우 12개월 이상 36개월 이하의 근로계약의 경우 30일 전, 12개월 미만의 근로계약의 경우 3영업일 전임(개정 노동법 제 35조 제1항).

● 사용자의 근로계약 해지 사유 추가:

(i) 구직 관련 서류와 관련하여 허위 정보를 기입한 경우, (ii) 사용자의 허가 및 합리적인 사유 없이 근무일 중 5일 연속으로 무단 결근한 경우, 사용자는 해당 근로자의 근로계약을 일방적으로 해지할 수 있음.

❖ 우리 기업이 특히 주목할 내용

● 근로계약의 성립:

- 계약의 형식 및 제목과 상관없이 양 당사자가 급여를 지급하고 해당 작업에 관한 일방의 관리 감독 등의 내용에 관해 합의한 경우 개정 노동법은 사용자와 근로자간의 근로계약이 성립된 것으로 봄.

● 노동조합:

- 현행 노동법에 따르면 근로자들의 노동조합은 베트남 노동연맹이 유일하나, 개정 노동법에 따르면 근로자들은 베트남 노동연맹 소속의 노동조합 외에도 대표 단체를 자유롭게 조직할 수 있음.

● 초과 근무:

- 매월 초과 근무 시간 한도를 기존의 최대 30시간에서 최대 40시간까지로 확대하였음

● 노동허가증(Work Permit):

- 현행 노동법에 따르면 노동허가증의 연장 가능 횟수를 별도로 명시하지 않았으나, 개정 노동법은 노동허가증을 1회에 한하여 연장할 수 있다고 명시함. 개정 노동법 하에서 노동허가증은 최대 2년까지 연장할 수 있음(현행 노동법도 동일함).

● 퇴직 연령:

- 현행 노동법에 따른 퇴직 연령은 남성의 경우 60세, 여성의 경우 55세이나 개정 노동법에 따르면 남성은 62세, 여성은 60세로 연장됨

Legal Update

베트남, 민관협력사업 활성화 위해 관련 법 신설 예정

❖ 베트남의 민관협력사업

- 베트남 계획투자부(Ministry of Planning and Investment)는 2030년까지 대형 인프라 개발 프로젝트에 2,000억 달러 이상이 소요될 것으로 전망
- 최근 베트남 정부는 인프라 건설을 위한 재정을 확보하기 위하여 민간참여방식 및 외국인투자유치를 확대
- 베트남은 2014년 11월 26일 투자법 및 2015년 2월 15일 민간투자 관련 시행령인 Decree 15/2015/ND-CP를 제정하였고, 2018년에는 동 시행령을 Decree 63/2018/ND-CP (“Decree 63”)로 개정함.
- 현재 시행일을 2021년 1월 1일로 하는 PPP 관련 개정 법률안(“개정 법률안”)이 국회(국회상임위원회 제44차 회의)에 상정되어 있음.

❖ PPP(Public-Private Partnership, “PPP”)의 정의 및 투자 형태

● Decree 63에 따른 PPP의 정의 및 투자 형태(Decree 63 제3조)

- PPP란, 프로젝트를 시행, 관리, 운영하고 시설 또는 공공서비스를 제공하기 위하여 주무관청, 투자자 및/또는 프로젝트 회사 간에 체결하는 계약을 말함.
- PPP 투자 형태는 건설-운영-이전 계약(BOT), 건설-이전-운영 계약(BTO), 건설-이전 계약(BT), 건설-소유-운영 계약(BOO), 건설-이전-임대 계약(BTL), 건설-임대-이전 계약(BLT), 운영-관리 계약(OM) 등을 포함함.

● 개정 법률안에 따른 PPP (개정 법률안 제4조)

- 개정 법률안은 투자 형태를 명시적으로 예시하지 않고, 공공 시설 및 서비스를 제공하기 위한 인프라 시스템의 건설, 운영, 개량, 확장, 현대화(modernizing) 등을 포괄함.

❖ PPP 형태로 수행할 수 있는 사업

● Decree 63에 따른 기반시설 투자가능영역(Decree 63 제4조)

- 운송
- 발전소 및 송전 설비
- 도로 조명, 급수, 배수 시스템
- 국가 기관 건물
- 의료, 교육, 문화, 스포츠, 여행, 과학 기술 등
- 상업적 기반시설, 경제구역 산업단지 관련 인프라 등
- 농업 및 농촌 개발
- 총리가 지정하는 기타 사업

● 개정 법률안이 통과되는 경우 기반시설 투자가능영역(개정 법률안 제5조)

- 운송
- 발전소 및 송전 설비
- 급수, 배수, 폐기물 처리 시스템
- 의료, 교육
- 정보 통신 시설
- 위 예시 영역 외에 (i) ‘공공투자에 관한 법률’에 따른 사업 중 (ii) 공적 자금이 투입될 가능성이 있고, (iii) PPP 형태로 진행하는 것이 더 적합하며(feasible), (iv) 총 투자금액이 2천억 VND 이상의 것으로서 (v) 총리의 승인을 받은 것

❖ PPP 사업 관련 최소 자본 규제

● Decree 63에 따른 최소 자기 자본 규제(Decree 63 제10조)

- PPP사업 관련 총 투자금액이 1조 5천억 VND 이하인 경우 투자자는 해당 투자금액의 20% 이상을 자기자본으로 충당하여야 함
- PPP사업 관련 총 투자금액이 1조 5천억 VND을 초과하는 경우 투자자는 1조 5천억 VND까지는 20%를 자기자본으로 충당하고, 초과 금액에 대해서는 10% 이상을 자기자본으로 충당하여야 함

● 개정 법률안에 따른 최소 자기 자본 규제(개정 법률안 제5조 및 제78조)

- 총 투자금액(단 기반 시설 건축 및 토지 보상비 등 공적 자금은 제외)은 최소 2천억 VND 이상이어야 하며(단, 운영-관리계약 형태의 투자사업은 제외), 총 투자금액 대비 15% 이상을 자기자본으로 충당하여야 함.
- 기타 관련 법령에 따른 최소 자기 자본 규제 관련 요건을 충족하여야 함.

❖ 투자 인센티브 및 정부 보증

● Decree 63에 따른 투자 인센티브 및 정부 보증(Decree 63 제59조 내지 제65조)

- 투자자는 관련 법규에 따라 법인세, 수출입관세, 토지사용료 등을 감면 받을 수 있음
- 총리로 하여금 정부기관을 정하여 프로젝트 관련 원자재의 공급, 제품의 판매, 서비스 및 기타 채무와 관련하여 투자자, 프로젝트 회사 또는 프로젝트에 참여하는 기타 기업들에게 정부보증을 제공하도록 할 수 있는 권한을 부여
- 그 외 프로젝트 계약 기간 동안 투자자에게 허용된 토지사용권 보장, 외환거래 보장, 사업수행을 위한 토지, 도로 및 기타 시설의 우선 이용 보장 등

● 개정 법률안에 따른 투자 인센티브 및 정부 보증(개정 법률안 제80조 내지 제83조)

- 투자자는 관련 법규에 따라 법인세, 수출입관세, 토지사용료 등을 감면 받을 수 있음
- 프로젝트 계약 기간 동안 투자자에게 허용된 토지사용권 보장
- 사업 경비를 제외한 후 수익금의 30%를 외화로 지급
- 사업수행을 위한 토지, 도로 및 기타 공공 시설의 우선 이용 보장
- 투자자의 자산을 담보로 제공할 권리 보장
- 프로젝트 시설을 상업적으로 운영할 권리 보장
- 사업계획서상 기준 매출을 정한 경우, 기준 매출에서 25% 이상의 수익이 발생하면 해당 초과 수익을 투자자와 정부가 50%씩 분담함. 투자자와 정부가 사업계획서상 기준 손실을 정한 경우(위 기준 매출의 최대 75%), 정부가 그 초과 손실의 50%를 투자자에게 보전해 줄 수 있음 (단, 개정안에 따른 기타 요건의 충족을 전제)

❖ 특수목적법인의 활동 범위 제한

● Decree 63에 따른 특수목적법인의 설립(Decree 63제38조)

- 투자자로 선정된 후 특수목적법인 설립 가능
- 기업의 관리, 운영 및 청산은 기업법 및 투자법에 따름.

● 개정 법률안에 따른 특수목적법인의 설립 및 활동(개정 법률안 제44조)

- 투자자로 선정된 후 특수목적법인 설립 가능. 단, 유한책임회사 또는 주식회사의 형태로만 설립할 수 있고, 설립된 회사는 PPP 사업 계약 체결 및 사업 수행 목적으로만 활동할 수 있음.
- 기업의 관리, 운영, 청산 및 도산은 기업법 및 PPP 계약 및 관련 법률에 따름.

❖ 시사점

- 사업 경비를 제외한 후 수익금의 30%를 외화로 지급하거나, 투자자의 손실 보전 방안 등을 통해 투자자가 사업타당성을 확보할 수 있도록 하였다는 점에서 의미가 있음.
- 그 동안 시행령(Decree)의 형식으로만 규율되어 왔던 PPP 관련 규정의 기본법이 제정된다는 것 역시 의미가 있으나, 아직 국회의 의결 전이므로 진행 과정을 지켜볼 필요가 있음.

Legal Update

2020년 1분기 Legal Update

❖ Decree No. 91/2019/ND-CP 신설

- 부동산 관련 규정 위반 시 행정제재에 관한 가이드라인인 Decree No. 91/2019/ND-CP 신설, 2020년 1월 5일부터 발효됨.
- 부동산 프로젝트 시행사(이하 “시행사”)가 부동산 매수인을 위하여 LURC 발급 신청 서류를 제출하는 경우, 부동산 인도일로부터 50일 이내 관련 서류를 제출하여야 함.
- 위 기한을 경과하는 경우 시행사에게 최대 10억동의 행정벌과금이 부과될 수 있음(단, 매수인이 관련 서류를 직접 제출하는 경우는 제외)
- 시행사가 매수인들에게 LURC 발급을 위하여 필요한 제반 서류를 제공하지 아니하거나 충분히 제공하지 아니한 경우, 그 위반 기간과 규모에 따라 행정벌과금이 부과될 수 있음.

❖ Decree No. 88/2019/ND-CP 신설

- 금융 및 은행 분야의 규정 위반 시 행정제재에 관한 가이드라인인 Decree No. 88/2019/ND-CP 신설, 2019년 12월 31일부터 발효됨.
- 외화로 표시할 수 없는 경우, 계약서상 대금, 견적 등을 베트남동 외의 외국통화로 표시하는 경우 3천만동 - 5천만동의 행정벌과금 부과(기존 행정벌과금의 액은 2억동 - 2억5천만동)
- 외환 거래가 허용되지 않는 개인/단체의 외환 거래 시 제재를 구체화(기존에는 8천만동 - 1억동의 행정벌과금만을 부과)함. 개인에게 부과되는 제재는 아래와 같고, 단체의 경우 아래의 행정벌과금을 2배로 가산한 금액이 부과됨:
 - 경고 : 미화 1천달러 미만의 외환거래
 - 1천만동 - 2천만동의 행정벌과금 부과 : 미화 1천달러 미만의 외환 거래 위반이 지속적/반복적으로 발생하는 경우 또는 미화 1천달러 - 1만달러 미만에 상응하는 규모의 외환 거래
 - 2천만동 - 3천만동의 행정벌과금 부과 : 미화 1만달러 - 10만달러 미만에 상응하는 규모의 외환거래
 - 8천만동 - 1억동의 행정벌과금 부과 : 미화 10만달러 이상에 상응하는 규모의 외환거래

❖ 지급중개서비스업의 외국인 지분을 49%로 제한하는 방안을 검토 중이나 최종 개정안에서 변경될 가능성도 있음

- 2019년 11월 6일, 베트남 중앙은행이 비현금 결제(Non-Cash Payment)에 관한 Decree No.101/2012/ND-CP의 개정안을 발표함. 해당 개정안은 지급중개서비스업에 관한 외국인 지분 제한을 포함.
- 개정안 제29조 제2항에 의하면 외국인 투자 지분(직접/간접투자 포함)을 49%로 제한함. 따라서 현재 외국인 지분이 49% 이상인 지급중개서비스 업체의 경우에는 베트남 중앙은행에서 지급중개서비스업 허가증에 기재된 영업일까지만 서비스를 제공할 수 있으며, 그 이후에는 외국인 투자지분 변경을 하여야 함.
- 개정안은 결제중개서비스업의 종류를 다음과 같이 구체적으로 규정함:
 - 자금이체중개 서비스(switching services)
 - 전자교환결제 서비스(e-clearing services)
 - 전자결제대행 서비스(e-payment gateway services)
 - 현금 지급추심 서비스(cash collection and cash payment services)
 - 이체 서비스 및 전자지갑 서비스(services for wire transfer and e-wallet services)
- 개정안 제18조 내지 제20조는 상업은행 및 외국계 은행지점을 제외한 조합은행, 인민신용펀드, 소액금융업체 등에 대해서는 무통장결제서비스를 조건부 업종으로 규정함.
- 개정안 제28조에 따르면 전자결제대행, 현금 지급추심, 이체 및 전자지갑 서비스 등에 관하여는 은행이 아닌 회사라고 하더라도 상업은행/외국계 은행지점과의 협력(cooperation) 하에 서비스를 제공할 수 있음. 다만 이 경우에도 해당 회사가 서비스를 제공하기 45영업일 전에는 중앙은행에 통지를 하여야 함.
- 개정안은 2020년 1월 6일자로 의견 수렴을 종료하고, 현재 개정안 수정 및 보완 단계에 있으며, 2020년 6월에 SBV에서 정부에 개정안을 제출할 예정임. 2020년 2월 기준 언론 기사 등을 고려하면 SBV가 위 49% 지분 제한 규정을 최종 개정안에 포함시키지 않을 것이라는 입장을 표명한 것으로 보이므로, 입법 진행 과정을 면밀히 지켜볼 필요가 있음.

Legal Update

Selection of Investor in Commercial Residential Houses' Project

❖ What is “Commercial Residential Houses' Project”?

According to Article 3.4 and 3.8 of Law on Residential Housing:

- **Commercial Houses** : Houses being constructed for sale, lease, lease-purchase based on market mechanism
- **Residential Houses Project** : Projects which using its capital to build new housing, technical, social infrastructural works **for residential use**, or to renovate, repair such housing

❖ Methods of Selection of Investors

According to Article 22 of Law on Residential Housing:

- **Auction**: For the cases where the compensation and site clearance regarding the project land are already completed
- **Bidding**: For the cases where the compensation and site clearance regarding the project land have not been completed
- **Appointment of investor (only rarely occurs)**: For the cases where the investor already (i) legally owns the land use right of the project land, and (ii) satisfies the conditions to be the residential houses project investor

❖ Conditions to be Selected as the Investor Participates in Auction/Bidding

According to Article 21 of Law on Residential Housing:

- **Establishment:** Should be established and operating under laws of Vietnam
- **Minimum Charter Capital:** The charter capital should be at least VND20bil
- **Deposit:** The entities should deposit capital, amount of 1-3% investment capital of the project
- **Business Line:** The entities should register the real estate business line

❖ Procedures of Auction

Although the specific regulations may be differed from each provinces/cities, the general auction procedure shall be as follows (Joint Circular 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP)

- Department of Planning and Investment (“DPI”) and relevant authorities shall prepare the annual land use right auction plan and obtain the approval from provincial People’s Committee (“PC”)
- Land Fund Development Centre/PC of ward-level/other authority authorized by provincial PC prepares the documents on specific land use right auction
- Department of National Resources and Environment determines and provincial PC approves the starting auction price
- Provincial PC assigns the auctioneering organization
- Auctioneering organization publishes the auction invitation
- Auctioneering organization holds the auction
- Competent PC approves the auction result
- Auction winner shall pay auction winning price and contact Department of Natural Resources and Environment to obtain the LURC

❖ Procedures of Bidding

According to Article 56 of Law on Bidding, the bidding procedures to select the investor for commercial residential houses project are as follows:

- Bid inviter (i.e. competent authorities authorized by provincial PC) prepare for selection of investor (i.e. Making the bidding invitation documents; appraisal and approval of the bidding invitation documents)
- Bid inviter organizes for selection of investor (i.e. Invite bidding; Publish, adjust, clarify the bidding invitation documents; The investor prepares, submits, adjusts, withdraws bidding attendance documents; Open technical proposal)
- Bid inviter evaluates the bidding documents, proposal documents
- Bid inviter submits the application for the appraisal from MPI/DPI or relevant authorities and provincial PC approves and publishes the bidding result
- Bid inviter and bidding winner negotiating, completing and signing the contract

❖ Final Appointment of investor

According to Article 18.2 of Decree 99/2015/ND-CP, in case the entity:

- Has the legal ownership right over the land lot, in compliance with the planning in residential housing, land usage approved by the authority;
 - Satisfies the conditions for being investor stipulated in Article 21 of Law on Residential Housing; and
 - Wishes to be the investor of the residential houses project
- ➔ In such case the entity (usually auction/bidding winner) satisfies all of above conditions, the Department of Construction of each province/city where the project site is located shall examine and report to the provincial People's Committee to appoint such entity as the investor of the commercial residential houses project.

상기의 사항에 대하여 궁금하신 사항이 있으실 경우 아래 연락처로 연락하여 주시면 보다 자세한 내용을 상담하여 드리도록 하겠습니다.

Contacts



길영민

파트너변호사 (호치민)

☎ +84-28-3827-4214

✉ ymgil@shinkim.com



박영수

파트너변호사 (하노이)

☎ +84-24-3245-4013

✉ ysupark@shinkim.com



김대선

외국변호사 (호치민)

☎ +84-28-3827-4114

✉ dsunkim@shinkim.com



정종대

변호사 (호치민)

☎ +84-28-3827-4514

✉ jdjung@shinkim.com



서예지

변호사 (하노이)

☎ +84-24-3245-4043

✉ yjiseo@shinkim.com



Tran Thi Bich Hanh

외국변호사 (하노이)

☎ +84-24-3245-4042

✉ tbhtran@shinkim.com



Phan Thi Hang

외국변호사 (호치민)

☎ +84-28-3827-4098

✉ thphan@shinkim.com



Nguyen Thi Minh Ngoc

외국변호사 (호치민)

☎ +84-28-3827-4099

✉ tmnnguyen@shinkim.com



Pham Quynh Trang

외국변호사 (하노이)

☎ +84-24-3245-4042

✉ qtpham@shinkim.com

SHIN & KIM

법무법인(유) 세종

법무법인(유) 세종 뉴스레터의 게재된 내용 및 의견은 일반적인 정보 제공 목적으로 발행된 것이며, 어떤 구체적 사안에 대한 법률적 의견을 드리는 것이 아님을 밝힙니다.

The content and opinions expressed within Shin & Kim LLC's newsletter are provided for general informational purposes only and should not be considered as rendering of legal advice for any specific matter.

서울 · 판교 · 베이징 · 상해 · 호치민 · 하노이 · 자카르타