



Association
Henri Capitant

Journées internationales malgaches

La propriété foncière et tréfoncière

Rapport vietnamien

Partie 2- L'exploitation du sol et du sous-sol

Rapporteurs nationaux :
Associate Professor. Dr Đoàn Thị Phương Diệp
Chef du Département de Droit Civil
Université d'Économie et de Droit, Université Nationale de Hochiminh Ville, Vietnam

Dr Dương Kim Thế Nguyễn
Doyen de la Faculté de Droit, Université d'Économie- Hochiminh Ville

I. L'EXPLOITATION DU SOL

II. L'EXPLOITATION DU SOUS-SOL

L'exploitation dont il est question dans cette deuxième partie considère acquise les questions de droit de propriété telles qu'elles ont été formulées dans la première partie. Cette deuxième partie abordera les questions de mise en valeur ou de la manière dont on tire profit du travail du sol et/ou du sous-sol.

I. L'exploitation du sol

1. La réglementation fait-elle une distinction entre occupation et exploitation ?

Le terme « occupation » semble être équivalent au terme « possession » en droit vietnamien. Le Code civil vietnamien de 2015 stipule qu'un propriétaire a le pouvoir de « posséder », « d'utiliser » et de « disposer ». Ces droits existent même pour les personnes ayant des droits d'usage de la terre. Il convient de noter que selon la loi vietnamienne, la terre appartient à l'ensemble du peuple et les autres sujets n'ont que des droits d'usage de la terre.

Dans le contexte où le Code civil de 2015 reconnaît le droit d'usufruit, on constate que le droit d'exploiter le terrain peut appartenir au propriétaire foncier ou à l'usufruitier. En attendant, le droit de possession peut appartenir à une autre personne. En principe, la personne ayant le droit d'exploiter sera l'occuper du terrain, mais la loi permet également à une personne d'avoir le droit de posséder mais pas le droit d'exploiter le terrain. Par exemple, le parti est engagé pour gérer les terres.

2. Existe-t-il une obligation d'exploiter le sol ? Si oui, quelles sont les sanctions en cas de non- exploitation ?

Dans certains cas, la loi stipule que l'utilisateur du terrain doit exploiter le terrain. S'il ne remplit pas cette obligation, la sanction applicable sera la révocation du terrain attribué. Dans les cas possibles suivants :

- Les terres destinées aux cultures annuelles ne doivent pas être utilisées pendant 12 mois consécutifs ;
Les terres de cultures pérennes ne doivent pas être utilisées pendant 18 mois consécutifs ;
Les terres forestières ne doivent pas être utilisées pendant une période de 24 mois consécutifs. Cette violation a été spécifiquement stipulée à l'article 32 du décret n° 91/2019/ND-CP portant sanction des infractions

administratives dans le domaine foncier. Ainsi, s'il ne s'agit pas d'un cas de force majeure mais que le terrain a été attribué, loué ou reconnu par l'État pour un droit d'usage du sol sans utilisation du terrain, et a été sanctionné pour infractions administratives pour le fait de ne pas utiliser le terrain, puis l'État a été révoqué. Ce règlement vise à limiter l'abandon et le gaspillage des terres, à garantir une utilisation efficace et économique des terres et à exploiter pleinement les avantages inhérents aux terres.

- Terrains attribués ou loués par l'Etat pour la réalisation de projets d'investissement mais non utilisés pendant 12 mois consécutifs ou dont l'avancement dans l'occupation des sols est en retard de 24 mois ; Dans le cas où le terrain n'est pas mis en exploitation, l'investisseur bénéficie d'un délai supplémentaire de 24 mois et doit payer à l'État un montant correspondant à la redevance foncière et au loyer foncier pour la période de retard dans la mise en œuvre du projet. A l'issue de la période prolongée, si l'investisseur n'a toujours pas mis en exploitation le terrain, l'Etat récupérera le terrain. Cette réglementation vise à limiter la thésaurisation des terres et la spéculation. Les terrains qui ont été alloués ou loués par l'État pour réaliser des projets d'investissement doivent être utilisés. Dans les cas autres que la force majeure (tels que catastrophes naturelles, incendies, épidémies, guerres, etc.), l'exploitant du terrain ne met pas le terrain en exploitation pendant 12 mois consécutifs ou est en retard dans la mise en œuvre du projet d'investissement. L'État récupérera le terrain après l'expiration de la période de prolongation et si l'investisseur n'a pas encore mis le terrain en service. Ainsi, la base sur laquelle l'organisme d'État compétent peut récupérer les terres dans cette affaire est la décision de prolonger le délai de 24 mois à compter de la date de confirmation de la violation. À l'issue de la période de prolongation de 24 mois, si l'investisseur ne met toujours pas ce terrain en exploitation et en exploitation, l'État rendra une décision de récupération du terrain. Ce règlement donne aux personnes qui commettent des violations la possibilité de corriger leurs erreurs. La lenteur des progrès peut être due à de nombreuses raisons, telles que : le manque de capacité financière, la crise économique qui les amène à faire des affaires faibles. La prolongation de 24 mois donne la possibilité aux entreprises de relancer et de poursuivre leurs activités d'investissement, et ce n'est qu'à la fin de la période de prolongation que l'État procédera à l'épuration du marché et prendra la décision de récupérer les terres pour les remettre aux investisseurs qui en ont la capacité.

Le deuxième cas mentionné ci-dessus continue d'être reconnu dans la Loi foncière de 2023.

3. L'exploitation du sol diffère-t-elle selon les statuts des terres prévus dans le droit national (domaine privé, domaine public, propriété privée etc.) ?

Selon les dispositions de l'article 28 de la loi foncière 2023, les droits des utilisateurs des terres seront différents selon le type de sujet : individu ou organisation, national ou étranger. Comme suit:

“1. Les bénéficiaires des droits d'utilisation des terres sont réglementés comme suit :

- a) Les personnes bénéficiant de la conversion des droits d'utilisation des terres spécifiées au point b, clause 1, de l'article 37 de la présente loi ;
- b) Les organisations économiques et les individus peuvent bénéficier d'un transfert de droits d'utilisation des terres ;
- c) Les organisations économiques à capitaux étrangers et les personnes d'origine vietnamienne résidant à l'étranger sont autorisées à entrer au Vietnam et à bénéficier de transferts de droits

d'utilisation des terres dans les parcs industriels, les pôles industriels et les zones de haute technologie ;

d) Les organisations économiques disposant de capitaux d'investissement étrangers peuvent recevoir un transfert de capital d'investissement correspondant à la valeur des droits d'utilisation des terres conformément aux réglementations gouvernementales ;

d) Les organisations économiques, les organisations économiques à capitaux étrangers reçoivent des apports en capital sous forme de droits d'utilisation des terres ;

e) Les organisations nationales, les individus et les communautés résidentielles ont le droit de recevoir des droits d'utilisation des terres comme prescrit au point d, clause 1, article 33 et au point e, clause 1, article 37 de la présente loi, à l'exception des cas spécifiés à la clause 8, Article 45 de la présente loi ;

g) Les organisations nationales, les individus et les communautés résidentielles ont le droit d'hériter des droits d'utilisation des terres ;

h) Les personnes d'origine vietnamienne résidant à l'étranger et autorisées à entrer au Vietnam sont autorisées à acheter ou à louer des maisons associées à des droits d'utilisation des sols résidentiels et à recevoir des droits d'utilisation des sols résidentiels dans les projets de développement de logements ; hériter du droit d'utiliser des terrains résidentiels et d'autres types de terrains sur le même terrain avec une maison conformément aux dispositions du droit civil ; Recevoir des donations de maisons associées à des droits d'usage du sol résidentiel de la part des héritiers conformément aux dispositions du droit civil ;

i) Les organisations nationales, les individus, les communautés résidentielles, les organisations religieuses, les organisations religieuses affiliées, les personnes d'origine vietnamienne résidant à l'étranger qui se voient attribuer des terres par l'État ; Les organisations économiques à capitaux étrangers se voient attribuer des terrains par l'État pour réaliser des projets d'investissement visant à construire des logements destinés à la vente ou à la vente et à la location combinées;

k) Les organisations économiques, les unités de service public, les particuliers, les personnes d'origine vietnamienne résidant à l'étranger, les organisations économiques à capitaux d'investissement étrangers, les organisations étrangères exerçant des fonctions diplomatiques autorisées par le Lieu d'embauche de l'État ;

l) Les organisations domestiques, les individus, les communautés résidentielles, les organisations religieuses et les organisations religieuses affiliées ont des droits d'utilisation des terres reconnus par l'État pour les terres qui sont utilisées de manière stable ;

m) Les organisations nationales, les individus et les personnes d'origine vietnamienne résidant à l'étranger sont autorisés à entrer au Vietnam, les organisations économiques avec des investissements étrangers sont autorisées à recevoir des droits d'utilisation des terres en fonction des résultats d'une conciliation réussie. Les conflits fonciers sont reconnus par le Comité populaire au niveau compétent. niveau; des accords dans des contrats hypothécaires pour gérer la dette ; Décisions des agences d'État compétentes sur la résolution des litiges fonciers, plaintes et dénonciations concernant les terres, jugements et décisions de la Cour, décisions sur l'exécution des jugements des organismes d'exécution des jugements qui ont été mis en œuvre; les décisions ou décisions de l'arbitrage commercial du Vietnam ; Document reconnaissant les résultats de la vente aux enchères des droits d'usage des terres conformément à la loi ; Documents sur la division et la séparation des droits d'utilisation des terres

conformément à la loi pour les groupes de personnes ayant des droits d'utilisation des terres communs ;

n) Les communautés résidentielles, les organisations religieuses et les organisations religieuses affiliées reçoivent des droits d'utilisation des terres en fonction des résultats d'une conciliation réussie des conflits fonciers reconnue par le Comité populaire compétent ; Décisions des agences d'État compétentes sur la résolution des litiges fonciers, plaintes et dénonciations concernant les terres, jugements et décisions de la Cour, décisions sur l'exécution des jugements des organismes d'exécution des jugements qui ont été mis en œuvre; les décisions ou décisions de l'arbitrage commercial du Vietnam ;

o) Une organisation nationale est une nouvelle entité juridique formée par division, séparation, fusion, consolidation ou conversion de modèle organisationnel conformément à une décision d'une agence ou d'une organisation compétente ou à un document sur la division. , séparation, fusion, consolidation, conversion de modèles organisationnels. Les organisations économiques, conformément à la loi, ont le droit de recevoir des droits d'utilisation des terres des organisations qui sont des personnes morales divisées, séparées, fusionnées, consolidées ou transférées.

2. Les organisations nationales et les individus peuvent recevoir des droits d'utilisation des terres transférés conformément aux dispositions de la loi, quel que soit leur lieu de résidence ou leur siège social, à l'exception des cas spécifiés à la clause 8, aux articles 45 et 48 de la présente loi.

3. Pour les zones à accès limité aux terres, l'obtention des droits d'utilisation des terres spécifiés aux clauses 1 et 2 du présent article sera effectuée conformément aux dispositions de la présente loi et selon l'ordre et les procédures prescrits par le gouvernement”.

4. La propriété coutumière est-elle reconnue ?

Les droits d'usage du sol peuvent être reconnus selon la coutume, notamment selon les dispositions de l'article 137-9 de la loi foncière 2023 qui stipule que « La communauté résidentielle utilise des terrains avec des structures qui sont des maisons communales, des temples, des sanctuaires, des temples, des structures familiales. les églises, autres édifices religieux ; les pagodes non spécifiées à l'article 1 de l'article 213 de la présente loi ; les terres agricoles spécifiées à l'article 4 de l'article 178 de la présente loi et ces terres ne sont pas contestées et disposent de documents. confirmation du Comité populaire de la commune lorsque le terrain est situé à l'usage commun de la communauté résidentielle, un certificat de droits d'usage du sol et de propriété des biens attachés au terrain sera délivré”.

5. Quels sont les régimes des différentes formes d'exploitation selon leur vocation ?

Les utilisateurs des terres, en fonction du statut juridique du sujet et du type de terre sur lequel ils ont des droits, auront différents droits d'exploitation concernant les droits d'utilisation des terres. Les utilisateurs des terres peuvent exercer les droits de conversion, de transfert, de location, de sous-location, d'héritage et de don des droits d'utilisation des terres ; hypothéquer ou apporter du capital avec des droits d'utilisation des terres conformément aux dispositions de la présente loi et d'autres lois pertinentes. Comme suit:

L'article 33 de la loi foncière de 2023 stipule que « les organisations économiques qui se voient attribuer des terres par l'État avec perception de redevances d'utilisation des terres ou qui louent des terres avec un loyer unique pour toute la durée du bail ont les droits et obligations suivants :

- a) Les droits et obligations généraux spécifiés à l'article 26 et à l'article 31 de la présente loi ;
- b) Transférer les droits d'utilisation du sol et les biens que vous possédez et attachés au terrain ;
- c) La location des droits d'usage des sols et des biens attachés aux terrains dont ils sont propriétaires dans les cas où les terrains sont attribués par l'État avec perception de redevances d'usage des sols ; sous-louer les droits d'usage du sol et les biens qui leur appartiennent attachés au terrain dans les cas où l'État loue le terrain moyennant un loyer unique pour toute la durée du bail ;
- d) La donation des droits d'usage des terres à l'État ; faire don de droits d'utilisation des terres aux communautés résidentielles pour construire des ouvrages qui servent les intérêts communs de la communauté ou agrandir les routes conformément à la planification ; faire don de droits d'usage du sol pour construire des maisons de gratitude, des maisons de charité et de grandes maisons de solidarité attachées au terrain conformément aux dispositions de la loi ;
- d) Hypothéquer vos droits d'usage du sol et les biens attachés au terrain auprès d'établissements de crédit autorisés à opérer au Vietnam, auprès d'autres organisations économiques ou de particuliers conformément aux dispositions de la loi ;
- e) Apporter du capital sous forme de droits d'utilisation du sol, d'actifs que vous possédez attachés au terrain auprès d'organisations nationales, de particuliers, de personnes d'origine vietnamienne résidant à l'étranger, d'organisations économiques avec des capitaux d'investissement étrangers conformément aux dispositions de la loi”.

Parallèlement, l'article 34 de cette loi stipule que « Les organisations économiques, les organisations religieuses et les organisations religieuses affiliées qui se voient louer des terrains par l'État moyennant le paiement d'un loyer annuel ont les droits et obligations suivants :

- a) Les droits et obligations généraux spécifiés à l'article 26 et à l'article 31 de la présente loi ;
- b) Hypothéquer vos biens fonciers auprès d'établissements de crédit autorisés à opérer au Vietnam, auprès d'autres organismes économiques ou particuliers conformément aux dispositions de la loi ;
- c) Vendez ou louez les actifs qui vous appartiennent et qui sont attachés au terrain et aux droits de location dans le contrat de bail foncier. En cas de vente d'un bien appartenant à un particulier et ayant le droit de le louer dans le cadre d'un contrat de bail foncier, les conditions spécifiées à l'article 46 de la présente loi doivent être remplies. L'acheteur des biens attachés au terrain et aux droits au bail dans un contrat de bail foncier peut continuer à louer le terrain selon le but déterminé et la durée d'utilisation du sol restante, héritant des droits et obligations de l'utilisateur du sol, conformément aux dispositions de la présente loi et d'autres lois pertinentes ;
- d) Apportez du capital avec vos propres actifs attachés au terrain loué ; Le bénéficiaire apporte en capital des actifs dont les terrains continuent d'être loués par l'État aux fins déterminées ;
- d) Sous-louer les droits d'utilisation des terres sous la forme de loyers annuels pour les terrains sur lesquels la construction d'infrastructures est achevée dans les cas où l'investissement dans la construction et l'exploitation d'infrastructures est autorisé pour les terrains des parcs publics, les industries, les grappes industrielles, les parcs de haute technologie ; Le sous-locataire des droits d'utilisation du sol doit utiliser le terrain aux fins prévues et remplir ses obligations financières conformément à la réglementation.

6. Quelles sont les différentes formes d'exploitation du sol (exploitation individuelle, exploitation collective...) ?

Les utilisateurs des terres ont le droit d'exploiter les terres sous la forme de droits généraux comme suit : le droit de convertir, de transférer, de louer, de sous-louer, d'hériter et de donner des droits d'utilisation des terres ; hypothéquer ou apporter du capital avec des droits d'utilisation des terres conformément aux dispositions de la présente loi et d'autres lois pertinentes

7. Est-il possible d'exploiter le sol sans en être le propriétaire ?

Les personnes qui ne sont pas propriétaires/utilisateurs du sol, conformément aux dispositions de la loi, ont néanmoins le droit d'exploiter les usages et de bénéficier des avantages et des revenus du sol. Par exemple, les gens ont des droits d'usufruit ou des droits de surface sur le sol.

8. Dans l'affirmative, quel est le statut juridique de cet exploitant (intermédiaire, superficiaire ou exploitant du sol...) ?

Le statut juridique de cet exploitant est superficiaire, usufruitier ou d'autres personnes sont le droit d'exploiter du sol.

9. Quel sont les moyens juridiques de protection des droits de l'exploitant non propriétaire ?

L'usufruitier ou le titulaire des droits de superficie est protégé dans le droit d'exploiter les usages, de jouir des fruits et revenus du fonds comme l'usager du sol selon les dispositions de l'article 164 du Code Civil 2015 « 1. Le propriétaire, le sujet a d'autres droits de propriété ont le droit de se protéger et d'empêcher quiconque de violer leurs droits par des mesures qui ne sont pas contraires aux dispositions de la loi.

2. Les propriétaires et les sujets ayant d'autres droits de propriété ont le droit de demander au tribunal ou à d'autres organismes publics compétents d'obliger la personne qui porte atteinte à leurs droits à restituer la propriété et à mettre fin à l'obstruction. réparation des dommages"

10. Dans le cadre d'un investissement relatif à l'exploitation du sol, quelles sont les conditions exigées?

Les conditions d'investissement foncier seront déterminées différemment selon le projet auquel s'adresse l'investissement (projet d'entreprise immobilière ou projet agricole...) et selon le choix de l'investisseur d'investir avec ou sans éléments étrangers. Certaines conditions spécifiques selon le Décret 02/2022/CP sont les suivantes :

Les conditions permettant aux organisations et aux particuliers de faire des affaires immobilières comprennent :

- Doit créer une entreprise et être enregistré dans le secteur immobilier
- Doit être divulgué sur le site Internet de l'entreprise, au siège du comité de gestion du projet et à la salle des marchés immobiliers.

- Uniquement le commerce de biens immobiliers qui remplissent les conditions de mise en activité telles que prescrites à l'article 9, article 55 de la loi sur les activités immobilières de 2014.

- Dans le même temps, les investisseurs ne peuvent être sélectionnés comme investisseurs de projets immobiliers que lorsque leurs capitaux propres ne sont pas inférieurs à 20 % du capital d'investissement total pour les projets dont l'échelle d'utilisation du sol est inférieure à 20 hectares, ni inférieurs à 15 % du total. capital d'investissement pour des projets d'une superficie d'occupation du sol de 20 hectares ou plus.

- Disposer des documents sur les droits d'utilisation du sol, des documents de projet, des plans de construction approuvés par les autorités compétentes, du permis de construire dans les cas où un permis de construire est requis, des documents d'acceptation des travaux. Achever la construction de l'infrastructure technique correspondante en fonction de l'avancement du projet ; Dans le cas d'un immeuble à appartements ou d'un immeuble à usage mixte à usage résidentiel créé dans le futur, il doit y avoir un dossier d'acceptation des fondations achevées de cet immeuble.

11. En cas d'investissement étrangers, y a-t-il des conditions ou mesures spécifiques ?

L'article 10 Loi des affaires immobilières 2023 stipule que "1. Les organisations nationales et les particuliers peuvent exercer des activités immobilières sous les formes suivantes :

- a) Investir dans la construction de logements, dans des projets de construction à vendre, à louer ou à louer ;
- b) Investir dans la construction d'infrastructures techniques dans des projets immobiliers visant à transférer, louer ou sous-louer des droits d'utilisation des terres qui disposent déjà d'infrastructures techniques ;
- c) Acheter, louer-acheter des maisons, des projets de construction, des surfaces de construction dans des projets de construction à vendre, à louer ou à louer-acheter ;
- d) Recevoir le transfert des droits d'utilisation des terres avec l'infrastructure technique dans les projets immobiliers pour le transfert ou la location ;
- d) Location de maisons, travaux de construction, superficies de construction en travaux de construction pour sous-location ;
- e) Louer des droits d'utilisation des terrains avec infrastructure technique dans des projets immobiliers en sous-location ;
- g) Recevoir le transfert de tout ou partie d'un projet immobilier pour continuer à investir dans la construction et les affaires.

2. Les Vietnamiens résidant à l'étranger qui sont des citoyens vietnamiens selon la loi sur la nationalité et qui sont autorisés à entrer au Vietnam sont autorisés à exercer des activités immobilières sous les formes spécifiées au paragraphe 1 du présent article.

3. Les Vietnamiens résidant à l'étranger qui ne sont pas des citoyens vietnamiens selon la loi sur la nationalité et qui sont autorisés à entrer au Vietnam sont autorisés à exercer des activités immobilières sous les formes suivantes :

- a) Investir dans la construction de logements, les travaux de construction associés aux droits d'utilisation du sol pour la vente, la location ou l'achat-bail au moyen de projets immobiliers mis en œuvre conformément à la forme, au but et aux conditions d'utilisation du sol conformément aux dispositions du droit foncier ;

b) Investir dans la construction d'infrastructures techniques dans des projets immobiliers visant à transférer, louer ou sous-louer les droits d'utilisation des terres qui disposent déjà d'infrastructures techniques conformément à la forme, au but et aux conditions d'utilisation des terres conformément aux dispositions du droit foncier ;

c) Formes d'activité immobilière spécifiées aux points dd et g, clause 1 du présent article.

4. Les organisations économiques à capitaux étrangers qui doivent remplir les conditions et effectuer les procédures d'investissement prescrites pour les investisseurs étrangers conformément aux dispositions de la loi sur l'investissement peuvent exercer des activités immobilières selon les formes spécifiées à l'article 3 du présent article.

5. Les organisations économiques à capitaux étrangers qui ne rentrent pas dans les cas spécifiés au paragraphe 4 du présent article peuvent exercer des activités immobilières sous les formes spécifiées au paragraphe 1 du présent article”.

12. Peut-on en déduire une question de préférence nationale ?

Les dispositions de la loi vietnamienne accordent une certaine priorité aux individus et aux organisations nationaux en matière d'établissement et d'exercice des droits fonciers. Par exemple, les organisations économiques disposant de capitaux d'investissement étrangers ne sont pas autorisées à recevoir des transferts de droits d'utilisation des terres, mais peuvent uniquement recevoir des transferts de capitaux d'investissement correspondant à la valeur des droits d'utilisation des terres conformément aux réglementations gouvernementales” (article 28 de la Loi Foncière 2023)

13. Existe-t-il des outils juridiques, règles ou institutions visant à promouvoir et à garantir la transparence des investissements liés à l'exploitation ?

Peut-être que l'institution d'un contrôle et les limites liées aux prix de l'immobilier dans les logements sociaux sont la réponse à cette question.

Conformément aux dispositions de l'article 87 de la loi logement 2023 « 1. Le prix de vente des logements sociaux est déterminé comme suit :

a) Calculer tous les coûts pour récupérer le capital d'investissement pour la construction de logements, y compris : les coûts d'investissement pour la construction de logements sociaux, l'indemnisation, l'accompagnement, les coûts de réinstallation, les coûts d'investissement Construction de systèmes d'infrastructures techniques et sociales mis en œuvre par l'investisseur d'un projet d'investissement dans la construction de logements sociaux (le cas échéant) dans le cadre du projet, à l'exception des cas d'investissement en construction à des fins commerciales ou doit être confié à l'État pour gestion conformément au contenu du projet approuvé ; Intérêts du prêt (le cas échéant) ; Dépenses raisonnables et valables de l'entreprise, y compris les dépenses d'organisation des ventes, les dépenses de gestion de l'entreprise, les dépenses avec suffisamment de factures et de documents directement liés au projet d'investissement de construction conformément aux dispositions de la loi ; Norme de bénéfices spécifiée au point c, clause 2, article 85 de la présente loi ;

b) Ne calculez pas les incitations spécifiées aux points a, b, dd, g et h, clause 2, article 85 de la présente loi et les frais d'entretien payables par l'acheteur conformément aux dispositions de l'article 152 de la présente loi.

2. Le prix de location-achat d'un logement social est déterminé conformément aux dispositions du paragraphe 1 du présent article.
3. Les prix de location des logements sociaux, y compris les frais d'entretien du logement, sont convenus par l'investisseur d'un projet de construction de logements sociaux avec le locataire selon le cadre de prix prescrit par le Comité populaire provincial.
4. L'investisseur d'un projet d'investissement dans la construction de logements sociaux doit élaborer un plan de prix de vente et de location de logements sociaux pour garantir les principes spécifiés au paragraphe 1 du présent article et le soumettre à l'agence spécialisée du Comité populaire. Les gens évaluent au moment où la maison peut être vendue ou louée pour acheter conformément aux dispositions du droit du logement.
5. Pour les logements sociaux construits par des particuliers, le prix de location doit être conforme au cadre de prix prescrit par le Comité populaire provincial”.

14. Quelles sont les pratiques illicites en matière d’exploitation du sol ?

Les violations sont interdites dans l’exploitation des terres selon l’article 11 de la Loi Foncière 2023:

- “1. Empiéter sur la terre, occuper la terre, détruire la terre.
2. Violation des réglementations sur la gestion étatique des terres.
3. Violation de la politique de soutien foncier aux minorités ethniques.
4. Profiter des positions et des pouvoirs pour violer les réglementations sur la gestion des terres.
5. Défaut de fournir des informations ou fourniture d'informations foncières inexactes ou non-respect des délais prescrits par la loi.
6. Défaut de prévenir ou de traiter les violations du droit foncier.
7. Non-respect des dispositions de la loi lors de l'exercice des droits des utilisateurs du sol.
8. Utiliser des terres, effectuer des transactions sur les droits d'utilisation des terres sans s'inscrire auprès de l'autorité compétente.
9. Inexécution ou exécution incomplète des obligations financières envers l'État.
10. Obstruer ou causer des difficultés dans l'utilisation des terres et l'exercice des droits des utilisateurs des terres conformément aux dispositions de la loi.
11. Discrimination fondée sur le sexe dans la gestion et l'utilisation des terres”.

II. L'exploitation du sous-sol

1. Quelles sont les différentes formes d'exploitation du sous-sol ?

La loi vietnamienne ne comporte que deux réglementations liées au métré dont :

1. Article 175-2 du Code civil de 2015 « 2. Les utilisateurs du sol sont autorisés à utiliser l'espace et les espaces souterrains verticalement à partir de la limite du terrain conformément aux dispositions de la loi et ne doivent pas affecter l'utilisation du sol d'autrui. .

Les utilisateurs des terres ne sont autorisés à planter des arbres et à faire d'autres choses sur les terres que dans le cadre de leurs droits d'utilisation et selon les limites déterminées ; Si les racines ou les branches des arbres dépassent la limite, les racines, coupes et branches excédentaires doivent être coupées, sauf accord contraire.

2. Article 267 du Code civil 2015 relatif aux droits de surface « Les droits de surface sont les droits d'un sujet sur le sol, la surface de l'eau, l'espace hors sol, la surface de l'eau et le sous-sol auquel appartient le droit d'usage de cette terre.

Ainsi, l'exploitation minière souterraine ne fait actuellement l'objet d'aucune réglementation juridique distincte.

2. Les réglementations concernant l'exploitation du sous-sol (ex : les secteurs pétroliers et miniers) sont-elles renforcées par des accords conventionnels ?

Selon les dispositions de l'article 197 du Code civil de 2015, « Les terres, les ressources en eau, les ressources minérales, les ressources de la mer et de l'espace aérien, les autres ressources naturelles et les biens investis et gérés par l'État sont des actifs. Les biens publics appartiennent à l'ensemble de l'État. personnes, l'État représentant le propriétaire et le gérant de manière uniforme. Par conséquent, l'exploitation pétrolière et minière est réalisée par l'État, sous l'autorité de l'État, en tant qu'activité commerciale spéciale". L'exploitation et la gestion des minéraux sont régies par la Loi minière de 2010.

3. Dans l'affirmative, les clauses désignent-elles un droit unique ou plutôt plusieurs droits ?

Le Vietnam a signé un certain nombre d'accords bilatéraux avec les pays concernés dans le domaine de l'exploitation minière. Par exemple, le 7 juillet 1982, les deux pays Vietnam et Cambodge ont signé l'Accord sur les « Zones d'eau historiques du Vietnam et du Cambodge », pour convenir et unifier la souveraineté juridique des îles, la portée, l'autorité de gérer et d'exploiter, utiliser les ressources des eaux historiques de chaque pays. Le présent Accord couvre l'exercice de divers droits dans des limites convenues. Le contenu de l'Accord comprend de nombreuses questions, dont le

noyau est l'unité et l'accord : prendre la ligne Brévié tracée en 1939 comme ligne de séparation des îles dans cette zone maritime historique. Il s'agit de l'application correcte et créative des principes du droit international en passant de la démarcation des frontières administratives et policières à la ligne séparant la souveraineté des îles dans les eaux historiques des deux pays. Selon l'accord, les patrouilles et le contrôle dans cette zone d'eau historique seront menés conjointement par les deux parties ; La pêche des populations locales dans cette région suit encore jusqu'à présent des pratiques commerciales traditionnelles. Pour l'exploitation des ressources : pétrole et gaz, minéraux, glace inflammable,...

4. Quelles sont les modalités d'exécution des opérations d'exploration les plus usitées (par exemple, consultation publique, consentement libre préalable) ?

L'exploitation minière souterraine à des fins d'exploitation minière est réalisée conformément aux procédures d'exploitation minière et autorisée par les agences d'État compétentes. La consultation publique, consentement libre n'est pas prévu dans le processus de délivrance de permis d'exploitation minière.

5. Quelles sont les principales modalités d'exploitation des activités extractives (donner des exemples)?

L'exploitation minière souterraine est considérée comme une activité commerciale conditionnelle et est contrôlée par l'État au moyen de licences et de la gestion étatique de l'exploitation minière.

Ainsi, les activités minières doivent être exercées par des entités professionnelles.

L'exploitation souterraine (telle que la construction...) se déroule comme l'exploitation foncière et il n'existe pas de réglementation légale distincte pour cette activité.

6. L'exigence de consultations publiques pour les activités extractives est-elle prévue par les normes juridiques en vigueur ?

Il n'existe aucune disposition relative à la consultation publique dans le processus d'autorisation d'exploitation minière.

7. Dans l'affirmative, quelle est la portée des consultations publiques, notamment le résultat de ces consultations peut -il affecter la décision de délivrance des permis ?

Comme ci-dessus

8. Existe-t-il un droit de regard ou un mécanisme similaire au profit de l'État et de ses organismes ?

Conformément à l'article 4 de la Loi minière de 2010 : « 1. Les activités minières doivent être cohérentes avec les stratégies et la planification minières, associées à la protection de l'environnement, aux paysages naturels, aux vestiges historiques et culturels et aux sites

pittoresques. » paysage et autres ressources naturelles ; assurer la défense nationale , sécurité, ordre social et sûreté.

2. Les activités minières ne peuvent être exercées que si elles sont autorisées par un organisme de gestion public compétent.

3. L'exploration minière doit évaluer pleinement les réserves et la qualité des minéraux dans la zone d'exploration.

4. L'exploitation minière doit prendre l'efficacité socio-économique et la protection de l'environnement comme critères de base pour les décisions d'investissement ; Appliquer une technologie minière avancée, adaptée à l'échelle et aux caractéristiques de chaque mine et type de minéral pour maximiser la récupération des minéraux.

9. Dans l'affirmative, comment s'exercerait ce droit de regard de l'Etat ?

La supervision de l'État sur les activités d'exploitation minière s'exerce à travers la gestion publique des minéraux. Comme suit:

1. Les comités populaires provinciaux, dans le cadre de leurs devoirs et pouvoirs, sont chargés de :
 - a) Délivrer, conformément aux autorités, les documents guidant la mise en œuvre des réglementations de l'État sur la gestion des minéraux et la protection et la gestion des activités minières dans la localité ;
 - b) Délimiter et soumettre au Premier Ministre pour approbation les zones interdites aux activités minières et les zones temporairement interdites aux activités minières ; décider des zones dans lesquelles les droits d'exploitation minière ne seront pas mis aux enchères conformément aux autorités ;
 - c) Préparer et soumettre aux agences d'État compétentes pour approbation la planification de l'exploration, de l'exploitation et de l'utilisation des ressources minérales locales conformément aux réglementations gouvernementales ;
 - d) Reconnaissance des critères de calcul des réserves minérales ; approbation des réserves minérales; Statistiques et inventaire des réserves minérales sous autorisation;
 - d) Délivrer, prolonger et révoquer les permis d'exploration minière, les permis d'exploitation minière et les permis d'exploitation minière de récupération ; Approuver la restitution du Permis d'Exploration Minérale, du Permis d'Exploitation Minérale, du Permis d'Exploitation Minérale, restituer une partie de la zone d'exploration et d'exploitation minérale ; Organiser des ventes aux enchères des droits d'exploitation minière sous autorité ;
 - e) Résoudre selon l'autorité la location de terrains pour les activités minières, l'utilisation des infrastructures techniques et autres questions connexes pour les organisations et les individus autorisés à exploiter des minéraux dans la localité conformément aux dispositions de la loi ;
 - g) Mettre en œuvre des mesures pour protéger l'environnement, les minéraux inexploités et autres ressources naturelles conformément aux dispositions de la loi ; assurer la sécurité, l'ordre social et la sûreté dans les zones minières ;
 - h) Faire rapport à l'agence centrale de gestion des minéraux de l'État sur la situation des activités minières dans la zone ;
 - i) Propagande, diffusion et éducation des lois minières ;

- k) Inspecter, examiner et traiter les violations des lois minières conformément à l'autorité.
2. Les comités populaires de district et les comités populaires de commune, dans le cadre de leurs tâches et pouvoirs, sont chargés de :
- a) Résoudre selon l'autorité la location de terrains pour les activités minières, l'utilisation des infrastructures techniques et autres questions connexes pour les organisations et les individus autorisés à exploiter des minéraux dans la localité conformément aux dispositions de la loi ;
 - b) Mettre en œuvre des mesures pour protéger l'environnement, les minéraux inexploités et autres ressources naturelles conformément aux dispositions de la loi ; assurer la sécurité, l'ordre social et la sûreté dans les zones minières ;
 - c) Faire rapport directement au Comité populaire supérieur sur la situation des activités minières dans la zone ;
 - d) Propager, diffuser et éduquer sur les lois minières ;
 - d) Inspecter, examiner et traiter les violations des lois minières conformément à l'autorité.

10. Y-a-t-il des limites à ce droit de regard de l'Etat ?

La supervision de l'État sur les activités d'exploitation minière est exercée sur la base de la décentralisation de l'autorité des agences d'État aux niveaux des provinces et des districts, comme mentionné dans la phrase ci-dessus. La limite des droits est la décentralisation de l'autorité de ces agences.

11. Existe-t-il une réglementation régissant le partage des bénéfices entre les exploitants miniers et l'État ?

L'exploitation minière est considérée comme un investissement et une activité commerciale particulière et l'État lui accorde des droits miniers moyennant des frais. Les frais d'octroi des droits d'exploitation minière sont déterminés comme suit (Article 77 de la Loi minière 2010 :

- 1. Les organisations et les individus exploitant des minéraux doivent payer une redevance pour accorder des droits d'exploitation minière. L'État perçoit des redevances pour l'octroi de droits d'exploitation minière par voie d'enchères ou sans enchères.
- 2. Les frais d'octroi de droits miniers sont déterminés en fonction du prix, des réserves, de la qualité des minéraux, du type ou du groupe de minéraux et des conditions d'exploitation”.

12. Si elles existent, quelles sont pratiques illicites en matière d'exploitation du sous-sol ?

Les actes interdits dans l'exploitation minière souterraine conformément aux dispositions de l'article 8 de la loi minière de 2010 sont les suivants :

- “1. Profiter des activités minières pour porter atteinte aux intérêts de l'État, aux droits et intérêts légitimes des organisations et des individus.
- 2. Profiter de l'exploration pour exploiter les minéraux.
- 3. Réaliser des études géologiques de base sur les minéraux et les activités minières sans l'autorisation d'un organisme de gestion public compétent.
- 4. Obstruer illégalement les études géologiques de base des minéraux et des activités minières.

5. Fournir illégalement des informations sur des minéraux qui sont des secrets d'État.
6. Détruire intentionnellement des spécimens géologiques ou minéraux précieux ou rares.
7. Autres actes prescrits par la loi”.

13. Existe-t- il des dispositions spécifiques sur la responsabilité des promoteurs extractifs en cas de conflits/litiges ?

Non

Non

Tous les litiges qui pourraient survenir (le cas échéant) seront résolus conformément aux dispositions du droit général de la procédure civile.

14. La norme EITI relative à la divulgation de la propriété réelle (« bénéficiaire effectif » ou « bénéficiaire réel ») est-elle applicable ?

La norme ITIE n'est actuellement pas légalement reconnue au Vietnam, mais les chercheurs et les gestionnaires du Vietnam ont commencé à se renseigner sur cet ensemble de critères ITIE afin de pouvoir le déployer de manière synchrone à l'avenir¹.

¹ Vue le rapport ci dessus, <https://nature.org.vn/vn/wp-content/uploads/2015/01/EITI-2013-view.pdf>, accès le 11/2/2024