越南农村宅基地制度初步研究[1]

Landesa 中国办公室

2025.4.

LANDESA 中国办公室在过去几年中对越南宅基地制度进行了案头研究，2024 年 4 月，在越南相关机构的安排下，在河内和太平省分别会见了政府官员及大学教授，并在太平省对 20 多位农民进行了小组访谈，深入了解了当地宅基地管理的政策和实践。在越南法律研究的基础上，整合了越南实地考察的结果，形成本报告。

一、引言

在越南，土地属于全民所有，由国家负责管理。[2]20 世纪 80 年代后期，越南效法中国的经济改革，在土地公有的基础上，允许私人拥有土地使用权。越南的土地使用权包括土地交换、转让、继承、租赁和抵押等权利。[3]政府登记土地使用权，纳入地籍档案，颁发土地使用证和土地附着物所有证书，正式确认使用权人的土地权利。[4]

越南的土地大致分为三类：农业用地、建设用地和未利用土地。[5]住宅用地（即“宅基地”）属于建设用地。[6]但是，城市宅基地和农村宅基地除了位置不同之外，权利的法律性质没有区别。

2024 年，越南总人口为 100,987,686 人，[7]其中约 60,011,823 人生活在农村，[8]农村人口占比 59.4%。[9] 2024 年，越南共有家庭 28,146,939 户。[10] 2021 年，农村有约 1670 万户

[1] 感谢实习生方江晨为本报告做法律引文更新。

[2]《越南社会主义共和国宪法》，第五十三条。

[3]1993 年《土地法》，第 3 条第 2 款； DANG HUNG VO，越南土地的强制征用与自愿流转：概念方法、土地估价和申诉补救机制，3，表 1，世界银行（2011 年），可查阅 https://documents.worldbank.org/en/publication/documents-reports/documentdetail/739761505200117739/implementation-of-land-governance-assessment-framework-lgaf [https://perma.cc/7R65-F3YR]。

[4]2024 年《土地法》，第 26 条，见 https://dazpro.com/law-31-2024-vietnam-on-land/。

[5]同上，第 9 条。

[6]同上，第 9 条第 1 款 a 项。《越南土地法》的分类原文是“农业用地、非农业用地和未利用土地”，为方便中国读者，我们将非农业用地译为“建设用地”。

[7] U.N. Dept. of Economic and Social Affairs - Population Division. World Population Prospects: The 2024 Revision. (Medium-fertility variant). 男女占比为 49.7%和 50.3%。（上次访问时间为 2025 年 1 月 26 日）

[8]同上（上次访问时间为 2025 年 1 月 26 日）。

[9]同上（上次访问时间为 2025 年 1 月 26 日）。

[10]*越南人口及住房普查结果（2024 年 4 月 1 日 00:00 时）*，越南中央人口与住房普查工作指导委员会（2025 年 1 月），可查阅 https://consosukien.vn/ket-qua-chu-yeu-dieu-tra-dan-so-va-nha-o-giua-ky-thoi-diem-0-gio-01-4-2024.htm。

（约 61.4%）。[11]截至 2018 年 12 月 31 日，越南农村住宅土地测量总面积为 55.88 万公顷，[12]户均宅基地面积大约 0.032 公顷（320 平方米）。[13]

二、宅基地的初始获取

在越南农村，家庭和个人要取得法律认可的宅基地使用权，有三个途径：（1）国家对原有宅基地权属以及土地现有稳定用途进行法律确认；[14]（2）向国家申请后，省级人民委员会根据本地区土地储备情况和实际情况，确定农村个人宅基地分配指标，并在获批后分配宅基地；[15]（3）宅基地拍卖。[16]一旦合法获取，宅基地使用权便是没有期限限制[17]的“长期、稳定”的使用权。[18]初始获取的宅基地使用权可以通过司法判决或纠纷裁定、[19]转让、[20]租赁、[21]赠予[22]或继承[23]而转移他人。[24]

1、原有宅基地确认

农村家庭和个人原有的宅基地经国家认定，确实属于稳定的非农用途，可获得土地使用证，确认其宅基地使用权。[25]

---

[11] Statista: Number of households in Vietnam in 2021, by urbanization level，由于 2024 年越南人口普查中并未包含农户数量，因此参考 Statista 对于 2021 年越南农户数量的记录。可查阅：https://www.statista.com/statistics/1358522/vietnam-number-of-households-by-urbanization-level/

[12]《2018 年越南统计摘要》(2019 年)，越南国家统计局，第 52 页。

[13]农村住宅总用地（55.88 万公顷）除以 2019 年农村户数（17,338,474 户）计算得出；如果除以 2018 年农村人口数量（61,122,836 人），结果则为农村人均 0.009 公顷（91 平方米）。

[14]2024 年《土地法》，第 28 条第 1 款(l)项。

[15]同上，第 116 条、第 28 条第 1 款 (i)项、(k)项。

[16]同上，第 125 条第 1 款。

[17]Frank F. K. Byamugisha，发展中国家大规模获得土地权利的经验和发展影响：中国和越南案例研究，LAND 2021, 10, 176。（“就农村和城市地区的住宅土地（宅基地）而言，分配给家庭和个人的供‘长期使用’，本质而言不设期限”）。

[18]2024 年《土地法》，第 171 条第 1 款。

[19]同上，第 28 条第 1 款(m)项。

[20]同上，第 27 条第 1 款项、第 37 条第 1 款(b)项。

[21]同上，第 37 条第 1 款(d)项。

[22]同上，第 28 条第 1 款 (e)项、第 44 条第 3 款(b)项。

[23]同上，第 27 条第 1 款(dd)项、第 44 条第 3 款。

[24]交换土地使用权是个人之间转让土地使用权的另一种方式，但这只适用于农业用地使用权，故此与本文所讨论的农村住宅土地使用权的取得或转让无关。2024 年《土地法》，第 28 条第 1 款(a)项、第 37 条第 1 款(b)项。

[25]2024 年《土地法》，第 12 条、第 28 条第 1 款(l)项。

以这种方式获得合法的宅基地使用权最为常见。凭借土地使用证文件标明的许可用途，证明农民的宅基地使用权。[26]土地使用者如果缺少相关文件，但能证明其宅基地一直是非农用途，且自己没有违反《土地法》，便仍可获得土地使用证。[27]

2、宅基地的登记系统

2014 年《土地法实施条例》第 71 条详细说明了宅基地分配的登记发证程序。[28]

越南的土地登记系统是基于地块的，这意味着每块土地都是单独登记，并与特定的土地使用证相关联。持有多块土地使用权（LURs）的家庭将拥有多个土地证书，每个证书对应一块特定的地块。

2003 年《土地法》的实施为越南的土地登记系统带来了重要发展。该法案引入了更具包容性的土地所有权文件要求。在此之前，土地证书通常只列出一位家庭户主，通常是男性。然而，2003 年《土地法》的实施标志着这一做法的进步性转变，要求土地证书上同时列出夫妻双方作为共同户主。这一变化旨在促进土地所有权的性别平等，承认双方在土地管理和控制方面的法律权利。

3、宅基地的分配

虽然越南的农用地可以由国家租赁给个人或家庭，但宅基地的初始获取不得通过租赁。[29]即，虽然国家出于规模经营或招商引资的需要可以把农用地直接出租给非农民经营农业，但不得把农村宅基地纳入出租范畴。

由于土地国有，越南的宅基地使用权是国有土地使用权，由国家分配，城市居民和农村居民均有权申请宅基地使用权。不过，只有两类人有权享受国家分配的农村宅基地使用权：

（1）常住户籍在农村村社，家里没有宅基地也没有享受过国家分配的宅基地；

（2）常住户籍在乡镇，社会经济状况困难或特别困难，且家里没有宅基地也没有享受过国家分配的宅基地。[30]

表 1--宅基地分配的基本程序[31]

[26]同上，第 142 条第 2 款第(a)项。
[27]同上，第 137 条第 1 款，第 140 条第 1 款至第 4 款。
[28]2014 年《土地法实施条例》，第 71 条。
[29]同上，第 56 条。国家出租土地时，会按照合同授予土地使用权。同上，第 3 条第 8 款。土地租金可按年支付，也可就整个租期提前一次付清。同上，第 17 条第 2 款、第 56 条第 1 款。
[30] 同上，第 118 条第 2 款。
[31]2014 年《土地法实施条例》，第 68 条。

	程序	2014 年《土地法实施条例》条款
第 1 步	评估[32] • 申请人向当地自然资源与环境管理部门提交评估申请及评估需要的相关材料[33] • 30 天内，自然资源与环境管理部门向申请人出具评估报告	第 68 条第 1 款
第 2 步	申请 • 在地方自然资源与环境管理部门指导下，申请者准备申请分配宅基地的材料，支付申请费用 • 申请者向土地所在地的人民委员会递交宅基地分配申请，人民委员会要么批准，要么驳回	第 68 条第 3 款(a)项
第 3 步	有偿使用宅基地的申请人支付宅基地使用费	第 68 条第 3 款(b) 项
第 4 步	自然资源与环境管理部门向国家主管机构递交材料，颁发土地使用证确认宅基地权利，同时更新土地数据库	第 68 条第 3 款(c) 项

如前所述，具有农村村社常住户籍或具有乡镇常住户籍但家境贫寒的农民，如果拥有永久住所但没有祖传宅基地也从未向国家申请分配过宅基地，可以无需经过拍卖，直接通过分配程序而获取宅基地使用权。[34]

4、土地使用费

宅基地分配一般要收取宅基地使用费。[35]宅基地使用费为一次性收费，是土地使用者在国家土地使用权分配、变更土地用途或或者依照法律规定需要缴纳土地使用费时，应向国家缴纳的款项。[36]与无偿分配的农用地使用权不同，[37]农村宅基地使用权分配会预先征收土地使用费。不过，下述情况无需缴纳土地使用费：

[32]由国民议会发起或经总理批准的投资项目可略过此步。同上，第 68 条第 1 款(a)项。
[33]2014 年《土地法实施条例》规定要将档案提交给“自然资源和环境机构”。见越南社会主义共和国自然资源与环境部，https://monre.gov.vn/English/Pages/Home.aspx（上次访问时间为 2021 年 6 月 29 日）。
[34]2024 年《土地法》，第 124 条第 2 款第(d）项。
[35]2024 年《土地法》，第 119 条。
[36]同上，第 3 条第 44 款
[37]2024 年《土地法》，第 157 条。

- 地上建有房屋、一直稳定使用、并有任何一类合法文件证明的宅基地权属确认颁证；[38]
- 地上建有房屋、一直稳定使用、没有任何书面文件、但常住农村且从事农业生产的农民的宅基地权属确认颁证；[39]
- 为越南革命有功人员、丧失劳动能力的伤病军人、无主要劳动力的烈士家属、贫困家庭、[40]社会经济状况低下的少数民族和移民搬迁建房所需的宅基地；[41]
- 常住户籍在农村村社、家里没有宅基地的初次宅基地分配；
- 常住户籍在乡镇，社会经济状况困难或特别困难，家里没有宅基地的初次宅基地分配；[42]
- 原为居住用地或者依法规定使用期限稳定、长期的非农业用地，改变为其他用途，按照土地利用总体规划需要恢复为居住用地。[43]

2014 年《土地法实施条例》对分配农村宅基地适用的土地使用费的收缴程序作了规定。[44]它指出，税务机关有权根据土地登记办公室或者省、区级自然资源与环境部门的地籍信息，确定土地使用费、土地租金、土地相关税赋和土地登记费。[45]省级自然资源与环境部门应根据具体情况确定土地价格，计算相关税费。[46]

三、新增宅基地的获取

越南农民获得了近乎永久的宅基地使用权，确保了他们居住安排的长期稳定。

越南农民不再有资格免费分配住宅用地，也没有“一户一宅”政策。为了满足扩大家庭对增建房屋的需求，允许农户通过市场获得额外的住宅用地使用权。同时，任何人，包括越南城市居民，都可以购买农村住宅用地使用权。

越南农民获得初始分配之外的新的宅基地，可以通过变更土地用途、政府拍卖和私人转让获得。

[38] 2024 年《土地法》，第 137 条第 1 款第(a)-(n)项。
[39] 同上，第 138 条第 1 款第(d)项。
[40] 越南政府每隔几年会公布贫困标准。2021 年，农村贫困标准是每月人平收入 700,000 越南盾（30 美元），及一天一美元。见《2021-2025 年综合贫困标准令》（No. 07/2021/ND-CP (Jan. 27, 2021) (Viet.).
[41] 2024 年《土地法》第 157 条第 1 款第(b)项。
[42] 同上，第 124 条第 3 款第(d)项。
[43] 同上，第 157 条第 1 款第(a)-(b)项。
[44]2014 年《土地法实施条例》，第 63 条。
[45]同上，第 63 条第 1 款。
[46]同上。

1、 变更土地用途

越南有土地农转非年度指标。越南《土地法》规定，农业用地变更为建设用地，[47]非住宅建设用地变更为住宅用建设用地用地，[48]必须经政府批准，并按法律规定缴纳土地使用费。[49]农转非指标由国家机关下达到区级主管机关，[50]区内用于宅基地分配的指标则由省级人民委员会确定。[51]

根据越南的相关法律，农民通过变更自家土地使用权的用途，也可获得宅基地。此外，国家无偿分配的建设用地使用权易手给无资格享受无偿分配的受让人，尽管实际用途依旧，也视为用途变更，需要批准，[52]并缴纳使用费。[53]

将无偿分配的稻田等农用土地转为付费型非农业用途的，除了补交土地使用费之外，还必须缴纳一定的稻田保护发展费。[54]数额由省级人民委员会决定，但不得低于“该稻田面积乘以用途变更时该稻田价格之积的 50%。”[55]不过，有关农民自己变更稻田为宅基地的文献报道并不多。[56]其中一个原因是变更程序耗时费钱，[57]能否获得国家批准也没有保证。[58]此外，要获得政府批准，土地用途变更还必须符合相关的村社土地利用规划，而这些规划划定了用途不可变更的水田、农田和林地面积[59]。

据受访的农民称，越南有严格的土地使用控制，禁止农民在随意在有使用权的农田上建房，但允许农民在现有的住宅用地上重建房屋。例如，一位受访的农民告诉我们，他在 2020 年拆除了旧建筑，并在他的“祖传土地”上重建了一座新房子。当农民需要新的宅

---

[47] 2024 年《土地法》第 121 条，第 1 款第(b)项。
[48] 同上，第 121 条，第 1 款第(dd)项。
[49]同上，第 121 条，第 2 款。
[50]同上，第 116 条第 3 款第(a)项。
[51]同上，第 71 条第 1 款第(d)项。
[52] 同上，第 121 条，第 1 款第(d)项。
[53]同上，第 121 条，第 2 款。
[54]2013 年《稻田管理使用条例》，第 5 条第 1 款。
[55]同上，第 5 条第 2 款。
[56]大多数学者研究的是农民将土地变更为其他农业用途，比如水产养殖、更换种子或作物。例如，见 Duong H. Nong、An T. Ngo、Hoa P.T.Nguyen、Thuy T. Nguyen、Lan T. Nguyen 和 Summet Saksena，*变更沿海农业土地用途，应对气候变化：利用卫星遥感技术和住户调查数据对越南太平省钱海县的评估*，《2021 年土地》，第 10、627 页，ttps://doi.org/10.3390/land10060627。
[57]同上，第 12 页。文章称只有不到 1/3 的受访家庭为应对海水入侵而把土地转为了水产养殖，大部分家庭只是更换了水稻品种，并指出这是因为：“转为水产养殖往往需要大量资金投入，因此只有富裕家庭才会选择这种办法。此外，在越南，将水田变更为其他用途，面积不足 10 公顷的须经省级人民委员会批准，超过 10 公顷的须经总理批准。”*同上*。
[58]LAND，OPEN DEV.:VIET.（2019 年 3 月 20 日），https://vietnam.opendevelopmentmekong.net/topics/land/#return-note-597415-22（“未经国家批准，农民不得将农业用地变更为其他用途。”）。
[59]Thomas Markussen、Finn Tarp 和 Katleen van den Broeck，*被遗忘的产权：越南土地使用权的证据*，39 WORLD DEV.839, 840 (2011)。比如，越南划定的 380 万公顷水田不得转作他用。OPEN DEV.: VIET.，前注 124。

基地时，他们必须向乡镇申请新的分配。为了避免这一过程，许多农民选择在现有地块上建造额外的住宅。宅基地的最小允许面积为 40 平方米，最大面积限制为 400 平方米。

表 2-个人申请土地用途变更的程序

	程序	2014 年《土地法实施条例》条款
第 1 步	农村的土地使用者向区自然资源与环境管理部门提交土地用途变更书面申请，以及申请用途变更的土地的使用权证	第 69 条第 1 款
第 2 步	自然资源与环境部门对申请作出评估，进行实地核查，指导土地使用者履行缴费义务，并向本区人民委员会提交变更申请	第 69 条第 2 款
第 3 步	土地使用者必须履行法律规定的缴费义务	第 69 条第 3 款

地方乡镇在土地使用规划中发挥着至关重要的作用，特别是在指定和转换可用土地为住宅区方面。这些规划对于适应农村地区的人口增长和城市化至关重要。根据我们与国家和省级官员的会议，任何拟议的土地使用规划必须获得地方政府的批准，才能实施，以确保发展与更广泛的区域和国家战略相一致。

拟变更用途必须与本区年度土地利用规划保持一致。[60]批准不当用途变更，或相关变更不符合经批准的本区土地利用规划，则构成违反《土地法》的行为。[61]拟变更用途的土地的边界和位置必须正确无误。[62]

2、 宅基地拍卖

宅基地拍卖的地点和区域由政府确定，并为拍卖准备土地。这些拍卖对所有符合条件的竞标者开放，包括农民和城市居民，土地将授予出价最高者。

国家决定拍卖宅基地使用权时，首先要确定拍卖代理人。起拍价可由卖方确定，[63]也可经卖方授权的拍卖机构确定，[64]还可由卖方授权的第三方确定。[65]卖方还有权监督拍卖

[60]同上，第 52 条第 1 款。
[61]2014 年《土地法实施条例》，第 97 条第 3 款(b)项，《2024 年土地法》第 73 条第 1 款第(a)项。
[62]同上，第 97 条第 3 款(a)项。
[63]《房地产拍卖法》，第 5 条第 3 款（“起拍价”是指“增价拍卖中待拍卖房地产的最低起拍价，或减价拍卖中待拍卖房地产的最高起拍价。”）。
[64]同上，第 24 条第 1 款(g)项。
[65]同上，第 8 条第 2 款(b)项。

过程；参与拍卖过程；在拍卖机构违法时要求中止拍卖；单方解除与拍卖机构或者中标人的合同。[66]

表 3--拍卖的程序[67]

	程序	《拍卖法》条款
第 1 步	卖方与拍卖机构签订合同	第 33 条
第 2 步	拍卖机构至少提前 15 天进行信息公示，公示内容包括所涉宅基地位置以及拍卖规则	第 35 条
第 3 步	投标人获准参观和查验标的物宅基地	第 36 条
第 4 步	投标人进行登记、提交材料并缴纳定金，参与拍卖 • 定金为底价的 5%至 25%	第 38、39 条
第 5 步	举行拍卖会	
	拍卖机构和卖方就拍卖形式达成一致意见，可选择增价拍卖或减价拍卖。每种形式都有其规定的程序： • 口头拍卖 • 在拍卖会上直接投标 • 递交密封投标文件 • 在线拍卖	第 40 至 43 条
	宣布中标人或流拍 • 出现以下情况为流拍：无人登记、无人投标、增价拍卖中最高出价低于底价、中标人拒绝签署拍卖纪要、撤标、拒不承认中标结果。 • 流拍后，所涉宅基地返还卖方。	第 44、52 条
第 6 步	向登记者和卖方公布结果	第 45 条
第 7 步	卖方与中标人签订宅基地使用权出让合同	第 46 条

[66]同上，第 47 条。
[67]《房地产拍卖法》，第 33 至 54 条。

政府拍卖宅基地使用权的拍卖底价须由法律或法规确定，[68]必须予以公布；[69]拍卖只能以增价方式进行。[70]

2024 年《土地法》明确了土地估价的一般原则和方法：确保土地评估方法遵循市场原则，遵守正确的土地评估方法、程序和手续，确保评估结果的真实性、客观性、公开性和透明度，确保土地评估咨询机构、土地价格目录评审委员会、具体土地价格评审委员会以及有权决定土地价格的机构或人员之间的独立性，并应确保国家、土地使用者和投资者之间的利益平衡。[71]按照这些原则，越南省级人民委员会应当每年将土地价格表报同级人民议会决定调整、修改、补充，自次年 1 月 1 日起公布施行，确定各地区每类土地的最低价和最高价。[72]这些框架会在一定程度上参考土地的市场价值。[73]

省级人民委员会根据这些框架每年制定一次土地价格表，根据市场价格的变化作出调整。[74]土地价格表规定了不同类型土地的价格，政府正是基于这些价格，确定以下税费：土地使用费；土地管理和使用费；行政违规罚款；土地管理和使用中损毁土地而向国家支付的赔偿；对自愿将土地归还国家的土地使用权进行估价等。[75] 省级人民委员会还可以在调查土地和市场价格的基础上，根据具体情况具体定价。[76] 对超标宅基地、经批准的农用地转为宅基地、土地征收的补偿费，采用具体情况具体定价。[77]

---

[68]同上，第 8 条第 2 款(a)项。

[69]同上，第 58 条。

[70]同上。目前尚不清楚当最高出价低于底价时，该如何处置土地。政府拍卖必须遵循私人拍卖的相关程序。《房地产拍卖法》，第 55 条。但相关条款指出，只有当最高出价低于底价*且底价未被公布的*，才被视为流拍。同上，第 52 条。因此，我认为，立法机关要求在拍卖前公布底价是为了避免出现此种结果，因此只会接受与底价相等或高于底价的投标。同上，第 58 条。

[71]2024 年《土地法》，第 158 条第 1 款。

[72]同上，第 159 条第 3 款。

[73]同上，第 158 条第 5 款第(a）项。（“对市场上已经出让的、土地使用用途相同、影响土地价格的因素最为相似、已经拍卖获得土地使用权、并且拍卖中标人按照拍卖决定履行了财务义务的地块，通过分析比较影响土地价格的因素，扣除土地附着物的价值（如有）后，确定待估地块的价格”“地价框架实施期间，如果市场一般价格高出框架最高价格的 20%以上或低于框架最低价格的 20%以上，政府将相应调整地价框架。”）。但请参阅“地价框架应更加市场化”，越南新闻（2020 年 10 月 3 日，上午 10:21），https://vietnamnews.vn/economy/793028/land-prices-frame-proposed-to-be-more-market-based.html [https://perma.cc/6XF5-ULZL]（文章指出，国家框架内的最高价（每平方米 1.62 亿越南盾）与胡志明市某些房地产的市场价值（每平方米 10 亿越南盾）差距巨大）。

[74]2024 年《土地法》，第 159 条第 3 款。同样，表中设定的价格通常远低于市场价值。Hong Van 和 Ha Thanh，“调整政策将使地价更贴近市场”，CUSTOMS NEWS（2019 年 9 月 6 日，上午 10:18），https://english.haiquanonline.com.vn/adjusting-policy-will-bring-land-prices-closer-to-the-market-11874.html [https://perma.cc/P5WQ-GJ6T]（“地方一般的‘土地价格表’大约只有市场价格的 30%至 50%。”）

[75]2024 年《土地法》，第 159 条第 1 款。国家承认或允许在划拨限额内改变用途的，也按土地价格表收税。同上，第 159 条第 1 款(a)项。

[76]同上，第 159 条第 3 款。

[77]同上，第 160 条第 1 款； Vinh Quoc Nguyen，“越南的新土地法：对外国开发商的影响”，TILLEKE & GIBBINS 律师事务所（2014 年 8 月 26 日），https://www.tilleke.com/insights/vietnams-new-land-law-impact-foreign-developers/ [https://perma.cc/BCT9-FBNB]（2014 年《土地法实施条例》……要求土地价格由省级人民委员会逐案确定。政府可聘请土地估价公司来确定土地价格和提供建议。这种新的地价确定方法，给地价以及地方政府确定地价的时机都留下了很大不确定性。”）。

尽管政府公布的价格理论上是对市场价格作出的反应，但在实践中这一价格仍低于市场价。[78]2020 年，河内农村宅基地的价格介于每平方米 1,430,000 越南盾（61.6 美元）至 25,300,000 越南盾（1,089 美元）。[79]

实地访谈中，政府官员和农民描述了宅基地拍卖的过程。

政府会将一块连片的农田重新划为住宅用地，选址基于道路通达性和居民集中居住的吸引力。一旦选址完成，政府会从拥有该农田的农民手中收回土地，受影响的农户将获得每平方米 100,000 越南盾（约 4 美元）的补偿，并且每位家庭成员会获得 15 公斤大米，为期 6 个月，同时还提供非农业技能培训。

一旦重新划分完成，土地将被分为若干建筑用地，面积范围在 100 到 300 平方米之间。拍卖组织者会宣布起始竞标价格，邀请所有有意竞标者竞标。2020 年，一位农民提到他村里的拍卖起始竞标价格为每平方米 3 百万越南盾（约 118 美元）。在另一村庄，2017 年的拍卖起始价格不到 2 百万越南盾（约 78 美元）。

竞标者将自己想要竞标的土地价格写下并提交给拍卖组织者。由于有意竞标者总是多于可用地块，因此竞标非常激烈。例如，在 2022 年的拍卖中，24 个地块吸引了超过 150 个竞标者。尽管起始竞标价格为每平方米 3 百万越南盾（118 美元），最终的中标价却达到每平方米 400-500 万越南盾（157-196 美元）。对于有意竞标者没有资格限制，任何人，包括城市居民，都可以参与竞标。在 2022 年的拍卖中，大约 50%的竞标者并非村民。

拍卖日，组织者会宣布每个地块的中标价格，最终价格由竞标者出价最高者获得。拍卖所得的款项首先存入地方政府账户，然后政府按预定比例将部分款项返还给土地所在的村庄。一位农民告诉我们，之前的比例为 60%归村庄，40%归政府，而现在是 30%归村庄，70%归政府。根据农民们的说法，村庄用其拍卖所得的一部分来建设公共设施，例如道路，而没有将资金分配给村民。

一位参与 2017 年拍卖的农民成功获得了 350 平方米的土地，单价为每平方米 2 百万越南盾（约 78 美元），总价为 700 百万越南盾（约 27,300 美元），一次性全额支付。他从银行贷款 500 百万越南盾，年利率为 9.8%。由于政府没有限制土地投机的政策，这位农民在土地上种植树木，等待价格上涨后通过私人交易出售。显然，他获得新住宅土地是为了投资，而非满足住房需求。他说：“毕竟，银行存款利息太低。”

虽然这种方法促进了竞争，但也导致一些人囤积土地并进行投机行为，这可能抬高土地价格，限制了资源较少者的获取机会。

---

[78]*处于十字路口的越南城市化：迈上高效、包容和灵活之路，*世界银行 110-11 (2020)（“实际上土地市场仍存在双重价格，政府定价（包括土地价格表和具体价格）一般比市场价低 30%至 70%。土地定价机制由省级土地管理部门控制，它们更愿意保持低价，以此吸引投资者和促进土地征用。”）。

[79]Khanh Nguyen，“河内土地价格高达每平方米近 1.88 亿越南盾”，西贡在线（2019 年 12 月 27 日，下午 1:08），https://sggpnews.org.vn/national/land-price-in-hanoi-up-to-nearly-vnd-188-mln-per-square-meter-84997.html。

3、宅基地使用权转让

越南的农民可以将其土地使用权（LURs）转让给其他方。越南土地使用权流转遵循一个基本原则，法律没有明令禁止的均视为许可，[80]所以农村宅基地使用权在确权颁证之后，便可转让或赠予。[81]与水稻田等农业用地的转让必须转给直接从事农业生产的家庭和个人不同，[82]农村宅基地使用权转让没有此类限制。不过，在森林保护区、严格保护区、特殊林生态恢复区，农村宅基地使用权的转让和馈赠仅限于该保护区的常住家庭或个人。[83] 另外，虽然外国人可以在越南租赁土地使用权，但只有越南国民和组织才允许继承土地使用权。[84]受益人若是外国个人、组织或越侨，则必须将房地产出售。[85]

除这些限制之外，一般而言，农村宅基地使用权可转让给包括城市居民在内的任何人。只要使用权人拥有或有资格获得土地使用证，该土地使用权没有争议，也不是司法判决的标的物，并且没有超过使用期限，应缴的宅基地使用费已经缴清或依法可延期支付，宅基地使用权便可转让。[86]Hoang Linh Nguyen 等人认为这种开放市场的做法有三个政策目的：

1. 防止国家垄断城乡土地供应。
2. 保障土地使用者在土地开发过程中的参与权和谈判权，有效保护受影响者的利益。
3. 合法化宅基地交易权，促进越南正规土地市场的发展，减少城乡土地使用者之间的非法流转。[87]

无偿获得的宅基地使用权也可以转让，但如果受让人没有资格享受无偿分配的宅基地使用权，出让人就必须向国家支付宅基地使用费。[88]

对于任何土地使用权的转让，所有在 1993 年分配中获得土地的家庭成员必须提供同意。这种集体同意确保了所有原始土地分配接收者的利益得到保护。当土地使用权被转让

---

[80]同上，第 191 条第 1 款。

[81]2013 年《土地法》，第 168 条第 1 款。

[82]2013 年《土地法》，第 191 条第 4 款； Hoang Linh Nguyen 等人，前注 73（“在越南，涉及农业土地使用权的交易只准在农田使用者之间进行，且会受到国家的严格控制。”）。

[83]同上，第 191、192 条（严禁将“森林保护区”、“严格保护区”和“特种用途林生态复原区”内的宅基地使用权转让或馈赠给外人）。

[84]*越南的遗产税与继承法*，《全球房地产指南》（2018 年 5 月 7 日），https://www.globalpropertyguide.com/Asia/Vietnam/Inheritance。

[85]同上。

[86]2013 年《土地法》，第 188 条；Stephen B. Butler，越南在国家所有制下发展土地市场，出自《房地产权和土地政治》，Gregory K. Ingram 和 Yu-Hung Hong 编辑，Lincoln Inst.Land Pol.144 (2009) “如果权利人拥有或有资格获得土地使用权证书，相关土地权不存在争议、也不是司法判决标的物，权利期限未届满，应缴国家的土地使用费目前已全部付清或依法可延期支付，则大多数土地权利都可参与二级市场交易。”）

[87]Hoang Linh Nguyen 等人，前注 74。

[88] 2024 年《土地法》第 121 条第 1 款第(d)项。

时，卖方需要向政府支付所得税和转让费，转让费为销售价格的 0.5%。此外，还有其他相关费用，包括土地检查、文档和审批费用，这些费用由卖方和买方协商确定。

根据 2013 年《土地法》，公司被禁止直接从农民手中获取土地，以保护农民免受剥削以及因失去土地而导致的贫困风险。然而，随着即将出台的 2024 年《土地法》，这一限制已被解除，现在允许公司直接从农民手中获取土地使用权。这一变化反映了政策的转变，可能是出于加快经济发展和吸引更多企业投资农业的考虑。虽然这可能促进经济增长，但也引发了对小规模农民的潜在影响的担忧，特别是关于他们保留土地使用权和生计的能力。

越南的农户访谈发现，由于可用住宅土地使用权的短缺，私人转让在农村相对较为罕见。目前一般通过宅基地拍卖。

四、女性的宅基地权利

越南法律“禁止在土地问题上歧视女性。”[89]《2006 年性别平等法》和《2013 年宪法》强调，根据法律规定，男女在政治、民事、经济、文化和社会领域的地位平等。[90]越南《土地法》虽未明确说明，但女性享有与男性同等的土地和土地资源权利。[91]这意味着女性能以自己的名义进行土地登记，而无论婚姻状况如何。[92]

1、作为独有权利人

女性是一家之主的，可以自己的名义获得土地使用证。女性持有土地使用证有许多好处，比如提高了女性自主权[93]和农业生产力。[94]

另一方面，女户主家庭土地持有量通常少于男户主家庭。[95]部分原因可能是女户主家庭的适龄成年劳动者较少，因此国家划拨的土地也少。[96]另一个原因是女性的法定退休年龄是 55 岁，而男性是 60 岁，这样一来，55 至 59 岁的女性就无法获得土地，以其为户主

[89]Gina Alvarado 等人(2015 年)，培训工具包：越南的土地法与性别，‘国际妇女问题研究中心，第 20 页。
[90]同上，第 9 页；越南《宪法》(2013 年)，第二十六条。
[91]Alvarado，前注 158，第 12 页（“《1988 年土地法》规定了与土地相关的三项基本权利：拥有、管理/控制和使用……该法对性别采用了中性立场，因此可被理解为在土地基本权利方面男女一视同仁。”）
[92]同上，第 15 页。
[93]Nidhiya Menon、Yana Rodgers 和 Alexis Kennedy，*越南的土地改革和福利：为什么土地权利人的性别极其重要*，29 J. Int’l Dev.454, 457 (2016)。
[94]Carol Newman、Finn Tarp 和 Katleen van den Broeck，*产权与生产力：越南的土地共有所有权案例*，2015 LAND ECON.91。（“获得土地所有权会带来更高收益，无论是独有所有权还是共有所有权。”）。
[95]Menon，前注 162，第 459 页；Luciano Ayala-Cantu 和 Bruno Morando，*租赁市场、性别和土地证：来自越南的证据*，FOOD POL.94 (2020) 101842。
[96]Menon，前注 162，第 459 页；Ayala-Cantu，前注 164，第 4 页。

的家庭的土地持有量也就较少。[97]女性名下的土地使用权往往因为家庭劳力较少而私下转让给亲戚，这种非正式交易难以保障公平的交易价格。[98]

然而，最大的问题是土地使用证发放上的性别差异。由于地方的自由裁量权和缺乏法律意识，土地使用权证主要还是在男性名下。[99]越南政府也尝试解决这种不平等问题，一种途径是在使用权证上登记夫妇双方名字。[100]

2、作为共有权利人

2024 年《土地法》规定，土地使用权为夫妻共有的，土地使用证和土地附着物所有权证必须登记夫妻两人的全名，当事人约定只登记一方的除外。[101]2014 年《婚姻家庭法》规定，夫妻对共同财产享有平等权利，“家务劳动者和创收劳动者一视同仁”。[102]婚后获得的土地使用权为夫妻共有，除非是一方单独继承、单享赠予或单独购买的使用权。[103]对房地产归属存在争议的，若无证据证明房地产为个人财产的，一般必须视为共同财产。[104]

2015 年《民法典》将夫妻共同财产视为可分割的“共同财产”，[105]是共同共有而非按份共有。[106]夫妻作为共同所有人，享有平等的权利和义务。[107]

继承法倾向于保护配偶的权利。如夫妻分割其共同财产时其中一方去世，只要去世前尚未解除婚姻关系的，在世配偶仍有权继承已故配偶的部分。[108]即使世配偶随后再婚，情况也是如此。[109]即使夫妻已申请离婚或已批准离婚，但配偶去世时离婚判决尚未生效，在世配偶也有权继承已故配偶的遗产。[110]

越南法律还给予离异女性更多保护，否则传统的父系社会可能会导致妇女无家可归。2014 年《婚姻家庭法》第 31 条规定，如果土地使用权属个人财产，则财产持有人有义务确保另一方居有其所；第 63 条规定，这一规定在婚姻关系终止后六个月内均有效。[111] 离

[97]Menon，前注 162，第 459 页。
[98]Ayala-Cantu，前注 164。
[99]Menon，前注 162，第 458 页；Alvarado，前注 158，第 12 页；*越南：女性的土地可得性，*Land LINKS，https://www.land-links.org/project/land-access-for-women-vietnam/ [https://perma.cc/B47U-JJPR]。
[100]Ayala-Cantu，前注 164，第 3 页。
[101]2024 年《土地法》，第 135 条第 4 款。
[102]《婚姻家庭法》，第 29 条第 1 款。
[103]同上，第 33 条第 1 款。
[104]同上，第 33 条第 3 款。
[105]越南《民法典》，第二百一十三条。
[106]同上，第二百一十条。
[107]同上。
[108]同上，第六百五十五条第 1 款。
[109]同上，第六百五十五条第 3 款。
[110]同上，第六百五十五条第 2 款。
[111]《婚姻家庭法》，第 31、63 条。

婚双方对房地产分割达成一致意见的，应当据此处置；[112]双方未达成一致意见的，则依法裁定。[113]属于个人财产的土地使用权，仍旧属于个人。[114]包括宅基地在内的共同财产，[115]则一分为二，分割时要考虑家庭成员的情况。[116]

从实践结果上看，这些法律并未消除土地确权颁证中的性别差异。2003 年《土地法》、2013 年《土地法》与 2024 年《土地法》非常相似，规定夫妻共同拥有的土地使用权经双方共同签字生效。[117]然而，即使 2003 年《土地法》颁布后，2008 年的“生活水平评估”仍显示，农村地区只有 18.2%的土地使用权利证书登记有夫妻双方的名字，而大部分只有丈夫一人的签名。[118]此外，目前许多只有丈夫签名的土地证，并未变更到夫妻双方名下。[119]妻子的名字未出现在土地证上，她们常会失去土地使用权中的相关权利。[120]2016 年，20.7%的土地登记有夫妻双方的姓名，另有 62.2%（仍占多数）仅包含有户主（通常是丈夫）的姓名。[121]女户主家庭失去土地的比率远高于男户主家庭：19.0%的女户主家庭没有土地，而男户主家庭中只有 9.3%没有土地。[122]性别差异在整个社会经济体系中随处可见，[123]但农村女性与男性之间的差距比城市更明显。[124]

3、妇女土地权属的良性发展

过去的几十年中，越南妇女的土地权属发生了深刻变化，反映出越南法律体系和社会风俗的转型。传统上，女性在 1993 年之前出生，通常作为家庭成员获得土地分配，但她们的名字往往被排除在土地证书之外。这一排除造成了重大挑战，限制了女性参与经济活动的能力，例如在土地作为抵押的情况下获得贷款或抵押。

但越南的土地使用权似乎已从家庭财产制度转变为婚姻财产制度。尽管最初根据家庭规模获得的家庭土地被视为家庭财产，但现在它们被视为夫妻的共同财产。在与 20 多位

---

[112]同上，第 59 条第 1 款。
[113]同上。
[114]同上，第 62 条第 1 款。
[115] 同上，第 62 条第 2 款（c）项。
[116]同上，第 59 条第 2 款。
[117]Nhu Truong、Dang H. Vo 和 Dung Nguyen (2018 年)，越南的土地状况：处于十字路口的增长与制度，选自《湄公河地区的土地状况》，发展与环境中心，第 155、171 页。
[118]Alvarado，前注 158，第 13 页。
[119]Kaitlin Hansen（2013 年），*越南的土地法、土地权利和土地改革：探析公共和私人开发中的“土地掠夺”*， INDEPENDENT STUDY PROJECT (ISP) COLLECTION，https://digitalcollections.sit.edu/isp_collection/1722。
[120]同上。
[121]联合国大学世界发展经济学研究所(2017 年)，越南农村经济的特点：来自 2016 年越南 12 省农村家庭调查的证据，第 35 页，https://www.wider.unu.edu/sites/default/files/Publications/Report/PDF/VARHS16-report-2017.pdf。
[122]同上，第 28 页。
[123]同上 。
[124]Truong、Vo 和 Nguyen，前注 186，第 171 页，表 7，第 173 页。

农民的访谈中，大多数确认土地权利属于夫妻双方。当被问及离婚时会发生什么时，典型回答是“各一半”。这种共同所有权在土地使用权证书上得到了部分确认，证书上列有夫妻双方的名字，而不是子女的名字，尽管他们也被包括在土地分配中。

然而，女儿的土地权利似乎仍然不确定。鉴于土地使用权已成为夫妻的共同财产，女儿通常只能通过继承来获得权利。当农民被问及女儿在父母去世后是否有权继承土地时，反馈普遍是消极的。一位受访者提到，他的儿子被假定为继承人，除非他参与赌博。另一位则明确拒绝女儿的继承权，认为她婚后属于另一个家庭。

尽管如此，这种共同财产制度似乎增强了妻子的使用权保障。当被问及土地交易是否需要妻子的同意，以及交易文件是否需要妻子的签名时，一位受访农民给予了肯定的回答，这表明人们对女性在土地交易中权利的认识在逐渐增强。

2013 年与 2024 年《土地法》的实施进一步巩固了这一转变，要求土地证书上必须列出夫妻双方的名字。这一法律变化对增强女性行使土地权利、参与经济活动以及在土地相关事务中获得法律认可至关重要。

尽管取得了这些进展，但目前确切包括女性名字的土地证书比例仍不清楚。然而，农民普遍认为，在土地使用权（LURs）转让过程中未能获得妻子的签名将给买方带来重大法律风险。这突显了正式承认和保护女性土地权利的重要性。

总体而言，尽管仍面临挑战，向共同所有权的转变和法律对女性名字的认可有助于实现土地使用权和家庭决策中的性别平等。

五、进城务工农民仍保留农村土地权属

越南正经历快速的经济发展，农业格局也发生了显著变化。每年，大约有 100 万人从湄公河三角洲迁往城市寻求非农业就业机会。针对这一迁移趋势，法律允许政府收回那些放弃农业用地的个人的土地使用权（LURs）。根据现行规定，如果土地在一年内未用于年作，或在十八个月内未用于工业作物，应当返还给政府。

然而，在实际操作中，当村民为工作迁往城市时，他们往往是季节性迁移，通常会将土地借给家人或朋友，或进行出租，而不是完全放弃。与城市财产相比，农村地区的农田和住宅相对便宜，使得大多数农民在经济上无法出售农业资产并购买更昂贵的城市住房。因此，许多农村家庭在城市工作时仍保留他们的土地；土地价格投机的兴起也是农民保留土地使用权的重要动机。

越南的农业经营效率也在不断提高。一些估计表明，3 到 5 户家庭在现代机械的帮助下可以有效管理 100 公顷的土地。然而，这种效率水平需要连续的土地块，通常通过租赁方式实现。租赁已经成为越南农民获取更大土地块以进行更机械化和高效农业操作的最常见方法。随着越南经济的继续发展，农业部门可能会出现土地整合和进一步的农业现代化。土地使用权的转让和日益增长的大规模农业租赁趋势是这一转型的重要组成部分。然

而，这些变化必须谨慎管理，以确保小规模农民不被驱逐，并让农村社区在更广泛的宏观经济发展中继续繁荣。

在实地走访的农民中，部分家庭有年轻成员在非农业部门工作。然而，由于城市居住或从事非农业工作，他们的土地权利，包括已购买的土地，并未被收回。越南调研还发现，越南土地使用权（LURs）的有效期为 50 年，可以根据当前政策免费续期。这些权利可以出租或转让，转让后新所有者将获得现有土地使用权的剩余年限。在过去，土地使用权的转让通常仅限于村内人员，但最新规定放宽了这些限制，允许同一省份内的人员进行转让，从而增加了获取农田的灵活性和可及性。

六、城市居民有资格参与宅基地拍卖可能产生的问题

需要注意的是，在越南，城市居民也有资格申请农村地区的宅基地，无论是出于个人使用还是投资目的。城市居民的纳入反映了越南当前宅基地政策的市场导向特征，旨在平衡经济发展与农村社区的需求。

越南自 20 世纪 80 年代经济改革以来，城乡居民之间的财富差距进一步扩大。[125]随着城市财富的不断积累，富裕起来的城市中产阶级（称为 *dai gia*）开始到农村购买土地，建造周末度假屋。[126]目前，这种趋势仍在持续；[127]新冠疫情期间，这一趋势其实还随着人们逃离城市而有所加剧。[128]

城市中产阶级想到农村建造第二套住宅的原因不足为奇。逃离城市可以提高他们的生活质量，这也是社会地位的一种象征。[129]与城市污浊的生活环境相比，农村的文化生活更

[125]Tran Nhuan Kien 和 Yoon Heo，越南的经济改革政策和社会经济发展（1986-2005 年），11 Int’l Area Rev. 205 (2008)。

[126]To Xuan Phuc，城市富人涌向农村：高地地区城市对农村土地市场的助推作用，出自《THE REINVENTION OF Distinction》（2012 年），V. *Nguyen*-Marshall 等人编辑，第 143-155 页；城市人寻找农村土地建造房屋，VIET.INV.Rev.（2010 年 12 月 14 日，上午 10:44），https://vir.com.vn/city-people-hunt-rural-lands-to-build-cottages-3248.html。

[127]Tran Thuy，富裕家庭在大城市以外农村地区购买第二套住房的数量增多，VIETNAMNET（2021 年 5 月 7 日）https://vietnamnet.vn/en/feature/purchase-of-second-homes-by-well-off-families-rises-in-rural-areas-outside-big-cities-733095.html [https://perma.cc/G2K3-AJQ2]。

[128]新冠疫情期间农业土地价格上涨，越南新闻，（2020 年 4 月 15 日，上午 7:47），https://vietnamnews.vn/economy/715209/agricultural-land-price-increases-during-covid-19.html；Candy Lee，新冠疫情期间越南农田价格出现上涨，《时代》（2020 年 4 月 15 日，下午 2:39），https://vietnamtimes.org.vn/farmland-prices-in-vietnam-rise-during-covid-19-19458.html； Duy Anh，2021 年“土地热”有何不同？越南新闻网（2021 年 6 月 17 日，上午 11:18），https://vietnamnet.vn/en/feature/what-s-different-about-land-fever-in-2021-732360.html。

[129]To Xuan Phuc，前注 126，第 150 页。

显得干净和纯洁，从而对富裕阶层产生了极大的吸引力。[130]此外，第二套住宅除了自己偶尔享用外，还可产生租金收入。[131]

由于需求旺盛，受影响村庄的土地价格开始大幅上涨。[132]仅在去年（2020-2021年），一些地块的价格涨幅就高达 200%至 500%。[133]一些地区的地价几个月就能增长一两倍。[134]在河内郊外，两片林地（720 平方米）不通路、不通电，最近却以 10 亿越南盾（约合 44,000 美元）的价格出售。[135]大叻的一位经纪人称，去年农业用地的价格从每千平方米 4 亿至 7 亿越南盾（17,000 至 30,000 美元）猛涨到了 30 亿至 60 亿越南盾（128,000 至 256,000 美元）。[136]一些省份的土地价格如此之高，地方政府也不得不出面干预市场。[137]这种价格上涨不仅使村民丧失了土地市场上的竞争能力，而且还驱使他们开始在未获政府批准情况下私售自家土地。[138]自然景观因此而开始收到破坏，农业用地甚至森林保护区也退化成了住宅土地。[139]

除此之外，村民遭受其它损失；真正获利的是房地产公司，[140]而不是村庄。城市中产阶级别墅业主不会花钱振兴乡村经济，融入村庄生活，[141]因为城里人瞧不起农民。[142]他们往往会建起围墙把自家住宅与村庄隔离开来，[143]欢度周末后便开车返回城市。[144]

---

[130]同上（“城市中产阶级对城市文化屡见不鲜，却对乡村生活和“村庄”产生了深刻而浓厚的浪漫主义奢想。...在这种浪漫视角中，城市成为了物质主义、认知肤浅、精神疏离和腐化堕落的孳生地。相比之下，农村地区是传统价值观和民族认同的“聚宝盆”；农村生活显得更安宁，农村关系的构建基础是情感而非金钱。”）。

[131]Linh *Phan*，*Finding Favor*,《越南经济时报》（2014 年 12 月 5 日，晚上 11:40），https://vneconomictimes.com/article/property/finding-favor [https://perma.cc/BWT3-MP4G]。

[132]To Xuan Phuc，前注 126，第 146-148 页；新冠疫情期间农业用地价格上涨，VIETNAM PLUS，（2020 年 4 月 15 日，上午 11:27），https://en.vietnamplus.vn/agricultural-land-price-increases-during-covid19/171770.vnp。

[133]Tran Thuy，前注 127。

[134]同上。

[135]同上。

[136]Lee，前注 85。

[137]Tran Thuy，前注 127；Anh，前注 85。

[138]To Xuan Phuc，前注 83，第 148 页。

[139]同上，第 148 至 149 条。

[140]同上，第 152 页。

[141] 同上，第 151 页（“当城市中产阶级前往高地度假时，他们通常会随身携带村庄度假期间需要的所有必需品。“他们从不在村里购买任何东西。”一位在度假别墅旁开了一家小商店的村民说。）。

[142]同上。（“通过采访一些在巴维购地的城市中产阶级，（笔者）发现他们对村民有着强烈的偏见。他们每次谈起左邻右舍常会使用带有负面含义的词汇，比如 bân（肮脏）、m´ ât vê. sinh（不讲卫生）、la. c hâ. u（反应迟钝）等。一些人还说，他们害怕与少数民族村民住在一起。”）。

[143]同上，第 145 页（“这些宅院通常都是围墙高筑、铁门紧闭，与村里的民宅显然不同。”）。

[144]同上，第 143 页（“在平时，乡村道路上跑的都是摩托车和自行车；一到周末村庄里到处都是衣着考究的富户，开着铮亮的丰田或尼桑从城里赶来。”）。

对于村民所面临的这些状况，国家似乎无动于衷。事实上，大多数村民怀疑别墅主人都是达官贵人，其中一些利用其权势地位非法获得了土地。[145]朔山县（Soc Son）便是如此。有 650 栋别墅建在规划用途并非住宅用地的土地上，而且别墅的所有人大多为河内政府官员。[146]在良山县（Luong Son），政府征收村民的农业用地，并交给一家开发公司来建造周末度假屋。[147]村民每平方米可获得 27,000 越南盾的补偿，而公司则以每平方米 185,000 至 450,000 越南盾的价格出售土地。[148]

虽然我们赞赏越南在农村宅基地权利市场的蓬勃发展，但我们也认识到，一个不受控制且似乎缺乏监管的市场可能会导致一些不良后果。

首先，未受监管的城市侵占可能会造成城乡摩擦，使农民在获取满足住房需求的宅基地方面面临更大困难。越南的农民可能在经济上无法与城市居民竞争，争夺日益稀缺的资源，如宅基地权利。随着越南经济的快速发展，越来越多的富裕城市居民预计会在乡村寻找第二居所或度假屋，推高土地价格至农村居民无法承受的水平。这可能加剧城乡鸿沟，导致社会不稳定。对城市居民进入农村宅基地的某种限制似乎是必要的。

其次，失控的农村宅基地市场可能导致土地投机，破坏土地有效利用，形成房地产泡沫，并最终损害国家经济。我们在实地调研中发现，即使是普通农民也被卷入这种土地投机狂潮，持有土地以期更高价格，从而扩大泡沫。当泡沫破裂时，农民将首当其冲受到损失。更糟糕的是，金融机构由于高利率而受到激励，通过向投机者提供购房按揭贷款进一步推高泡沫。不良贷款的风险日益严重。

第三，当前的补偿标准和拍卖收入分配方案往往会为政府提供不公平的激励，以将更多农田转为宅基地。我们在实地调查中发现，农田使用权的补偿（每平方米 4 美元）与起拍价（每平方米超过 100 美元）之间的巨大差异显示了这一方案的利润丰厚。无论进行此举的理由多么正当，显然这一方案是在牺牲农民的土地财产利益的情况下实施的。虽然政府开发收入来源以资助其运营没有什么错误，但通过重新划定用地来压榨已经边缘化的农民，显然是社会上不可接受的。

七、一些思考

值得注意的是，我们的案头研究和实地调查结果相当有限，尚不足以得出任何结论。然而，即使在如此有限的有效访谈和有限的时间框架内，仍然可以提供一些思考的方向。

[145]同上，第 152 至 153 页。当然，购买农村土地来建造周末度假屋的不只是国家雇员，腰缠万贯的企业主也是这一舞台的主角。越南富豪抢购奢华别墅，PROPGOLUXURY.COM（2012 年 5 月 10 日），https://www.propgoluxury.com/en/propertynews/vietnam/2202-rich-luxurious-villas.html。

[146]To Xuan Phuc，前注 83，第 148 至 149 页。

[147]同上，第 152 页。

[148]同上。

1、住宅土地权的获取

虽然我们对越南发展活跃的农村住宅土地市场表示赞赏，但我们认识到，一个没有控制且似乎没有监管的市场可能会导致一些不良后果。首先，未经管控的城市扩张可能会引发城乡矛盾，使农民更难获得住宅土地以满足住房需求。越南的农民可能没有足够的财力与城市居民竞争，争夺越来越稀缺的资源，如住宅土地权。随着越南经济的快速发展，越来越多富裕的城市人预计会在乡村寻求第二套或度假房产，导致土地价格上涨至农村居民无法负担的水平。从而可能加剧城乡差距，带来社会不稳定的风险。因此，有必要对城市居民购买农村住宅土地进行某种程度的限制。

其次，缺乏监管的农村住宅土地市场可能导致土地投机，削弱土地使用效率，产生房地产泡沫，最终损害国家经济。我们在实地调查中发现，即便是普通农民也被卷入了土地投机的狂潮，他们通过囤积土地等待价格上涨，进一步扩大泡沫。当泡沫破裂时，农民将是最先遭受损失的群体。更糟糕的是，金融机构通过高利率激励投机者提供购房贷款，进一步膨胀泡沫，违约贷款的风险也随之加大。

第三，当前的补偿标准和拍卖收入分配方案往往为政府将更多农田转为住宅用地提供了不公平的激励机制。我们的有限实地调查结果似乎表明，越南的农村土地征收模式基本上是以低价收购、高价转卖。我们在实地发现的关于农田使用权补偿（每平方米 4 美元）与起拍价（每平方米超过 100 美元）之间的巨大差异，表明了整个过程的丰厚利润。无论这样做的理由多么正当，显然该方案可能牺牲农民的土地财产权。

2、女性土地权利

越南似乎已经从家庭共同财产制度转变为夫妻共同财产制度，特别是在农民的土地权利方面。不幸的是，我们没有探讨这种变化的原因，也没有与越南同事讨论这些制度对女性土地权利的利弊。没有更多的信息，我们很难确定这两种财产制度中哪一种更有利于女性。

然而，需要注意的是，根据我们有限的实地调查结果，尽管夫妻共同财产制度似乎有助于为妻子、甚至离婚后的妻子提供更大的土地权利保护，但目前尚不清楚在这种制度下如何保护家庭中女儿的土地权利，尤其是当农村主流文化偏向儿子而非女儿继承土地时。由于时间限制，我们没有询问农民，是否女儿在结婚后自动成为丈夫土地权利的共同所有者。但如果她是，且她嫁给农村男性，那么女儿的土地权利可能会在婚姻家庭中实现。如果越南的继承法要求平等继承和均等分配已故财产，夫妻共同财产制度可能还会加强女儿的土地权利。这个话题还需要在未来进一步探讨。

3、土地权利的安全性

越南的农民对自己的土地权利充满信心。我们与农民交流时发现，他们将自己的土地权利视为私有财产，这可能归因于普遍的土地登记和认证制度，以及没有土地调整和强制

土地交易的情况。尽管农民为参与住宅土地拍卖投入了大量个人积蓄，但他们对获得的土地权利并不感到担忧，表明他们认为一旦获得土地，土地权利就能得到保障。

然而，尽管农民已经深刻认同私有财产的观念，却并不激烈反对政府的土地征用，目前这一现象的原因尚不完全清楚。更不清楚的是，为什么征用制度的设计会破坏政府试图建立的财产制度，因此需要进一步的研究来解答这些问题。