恒 元 联 合 法 律 事 务 所
EVER ONE LAW FIRM



法规指南 BM-261107
Điểm tin Pháp luật
2026-11-18

标题 Tiêu đề	越南工业区外籍劳工住宿规定：现行法规、执法动向与修法展望 Quy định về lưu trú của người lao động nước ngoài trong KCN: Pháp luật hiện hành, động thái thực thi và triển vọng sửa đổi
编撰 Người soạn	陈仲庆 法务专员 Chuyên viên pháp lý Trần Trọng Khánh
涉及范围 Phạm vi liên quan	外籍劳工、工业区住宿、工厂宿舍、暂住登记、住宿合法性、土地使用目的、服务用地、土地 SKC、Nghị định 35/2022/NĐ-CP、《2023 年住房法》、公安机关、修法草案、企业合规、住宿风险 Người lao động nước ngoài, Lưu trú trong KCN, Ký túc xá nhà máy, Khai báo tạm trú, Tính hợp pháp của cơ sở lưu trú, Mục đích sử dụng đất, Đất thương mại dịch vụ, Đất SKC, Nghị định 35/2022/NĐ-CP, Luật Nhà ở 2023, Cơ quan công an, Dự thảo sửa đổi, Tuân thủ pháp luật, Rủi ro lưu trú

越南工业区外籍劳工住宿规定：现行法规、执法动向与修法展望

Quy định về lưu trú của người lao động nước ngoài trong KCN: Pháp luật hiện hành, động thái thực thi và triển vọng sửa đổi

1. 现行法律关于外国人在工业区住宿的规定

Quy định pháp luật hiện hành về lưu trú của người nước ngoài trong KCN

根据第 35/2022/NĐ-CP 号议定第 25 条，工业区内不得设置依居住法规定之常住住所。

Căn cứ Điều 25 Nghị định số 35/2022/NĐ-CP, trong KCN không có nơi thường trú theo quy định của pháp luật về cư trú.

外国专家及劳工得为配合企业生产、经营活动之需要，于工业区内的住宿设施暂住或留住，但须符合以下条件：

Chuyên gia, người lao động nước ngoài được phép tạm trú, lưu trú ở cơ sở lưu trú tại KCN để phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp, với điều kiện:

(i) 住宿设施须建设于工业区的服务用地范围内，并确保符合环境安全距离、治安秩序等相关要求，且不得影响生产经营活动。

Cơ sở lưu trú phải được xây dựng trên phần diện tích đất dịch vụ của KCN, bảo đảm khoảng cách an toàn về môi trường, an ninh trật tự và không ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh.

(ii) 仅在不可抗力情况下，方可直接于工业区内的工厂厂区范围留住，且留住时间不得超过 30 日，同时须依法办理暂住申报。

Chỉ được phép lưu trú trực tiếp tại khuôn viên nhà máy trong KCN trong trường hợp bất khả kháng và thời gian ít hơn 30 ngày, đồng thời phải khai báo tạm trú theo quy định.

《2023 年住房法》第六章第三节（第 91 条至第 100 条）专门规定工业区内劳工住宿设施之相关事项。此类设施系建设于工业区范围内之商业、服务用地上，供劳工（包括外籍劳工）于工业区工作期间承租使用之建筑物。劳工住宿设施须符合建筑标准及技术规范，并依其核准用途使用。

Mục 3 Chương VI (từ Điều 91 đến Điều 100) Luật Nhà ở 2023 quy định riêng về nhà lưu trú công nhân trong KCN. Đây là công trình xây dựng trên phần đất thương mại, dịch vụ thuộc phạm vi KCN để cho công nhân (bao gồm cả người lao động nước ngoài) thuê trong thời gian làm việc tại KCN. Nhà lưu trú phải đáp ứng tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng và được sử dụng đúng mục đích.

因此，依现行法律规定，于工厂厂区范围内，以生产、经营用地兴建之宿舍安排外籍专家长期住宿，并不符合土地使用目的及合法住宿设施之相关条件规定。

Như vậy, về mặt pháp lý hiện hành, việc bố trí lưu trú dài hạn cho chuyên gia nước ngoài tại khu ký túc xá xây dựng trên đất sản xuất, kinh doanh trong khuôn viên nhà máy là không phù hợp với quy định về mục đích sử dụng đất và điều kiện của cơ sở lưu trú hợp pháp.

2. 实务情况及主管机关近期释出之讯号

Tình hình thực tiễn và tín hiệu gần đây từ cơ quan chức năng

2026 年 8 月至 9 月期间，多个地方的公安机关陆续发布通知，要求企业将外籍劳工迁离位于工业区内的住宿区域（尤其是建设于生产、经营用地上的宿舍）。此外，亦有部分案件因涉及上述情况，遭主管机关锁定其于暂住登记系统上的帐户访问权限。

Trong khoảng tháng 8–9/2026, cơ quan công an tại nhiều địa phương đã ban hành thông báo yêu cầu doanh nghiệp di dời người lao động nước ngoài ra khỏi khu lưu trú nằm trong KCN (đặc biệt là các khu ký túc xá trên đất sản xuất, kinh doanh), đồng thời có trường hợp khóa quyền truy cập tài khoản trên hệ thống đăng ký tạm trú đối với các hồ sơ thuộc trường hợp này.

然而，近期约于 2026 年 11 月初，胡志明市公安已开始与胡志明市出口加工区暨工业区管委会合作，搜集企业对于外籍专家合法住宿安排相关问题、困难及建议之意见。

Tuy nhiên, gần đây khoảng đầu tháng 11/2026, Công an TP. Hồ Chí Minh đã có động thái phối hợp với Ban Quản lý các Khu chế xuất và Công nghiệp TP. Hồ Chí Minh để thu thập ý kiến về khó khăn, vướng mắc và kiến nghị của doanh nghiệp liên quan đến việc bố trí chỗ ở hợp pháp cho chuyên gia nước ngoài.

根据地方公安机关高层主管所提供的信息，以及于部分研讨会上分享的内容，目前胡志明市及部分邻近省市的主管机关正搜集各方意见，并朝向研议修订相关法律规定的方向，以使目前已符合相关规定条件的工业区内临时休息区域合法化，进而允许将该等区域作为合法住宿场所使用。

Theo thông tin từ lãnh đạo cấp cao của cơ quan công an địa phương và được chia sẻ tại một số hội thảo, hiện nay các cơ quan chức năng tại TP. Hồ Chí Minh và một số tỉnh, thành phố lân cận đang thu thập ý kiến với định hướng xem xét sửa đổi quy định pháp luật nhằm hợp pháp hóa các khu vực nghỉ ngơi tạm thời trong KCN hiện đang đáp ứng các điều kiện theo quy định, qua đó cho phép các khu vực này được sử dụng làm địa điểm lưu trú hợp pháp.

此为值得肯定且正面的讯号，因为相关动向系由直接负责管理此事项的两个主管机关所提出。然而，截至 2026 年 11 月 16 日，我们尚未发现任何正式公布的法规草案，涉及修订或补充相关规定，以允许将建设于 SKC 土地上的宿舍区合法化，或放宽外国人在工厂厂区内生产用地上长期住宿的条件。目前，相关意见搜集工作仍处于调查阶段，尚未形成正式草案。

Đây là tín hiệu tích cực và đáng ghi nhận, xuất phát từ hai cơ quan trực tiếp quản lý vấn đề này. Tuy nhiên, tính đến ngày 16/11/2026, chúng tôi chưa ghi nhận bất kỳ dự thảo văn bản quy phạm pháp luật nào được công bố chính thức về việc sửa đổi, bổ sung quy định cho phép hợp pháp hóa khu ký túc xá trên đất SKC hoặc nới lỏng điều kiện lưu trú dài hạn của người nước ngoài ngay trong khuôn viên nhà máy trên đất sản xuất. Việc thu thập ý kiến mới chỉ ở giai đoạn khảo sát, chưa chuyển thành dự thảo chính thức.

3. 结论及建议
Kết luận và khuyến nghị

目前尚未有任何正式颁布的新政策，或修订、补充相关规定之草案，允许外籍劳工合法于工厂内长期住宿（即建设于生产、经营用地上的宿舍区）。

Hiện nay chưa có chính sách mới hoặc dự thảo sửa đổi, bổ sung quy định nào được ban hành chính thức cho phép người lao động nước ngoài lưu trú dài hạn tại nhà máy (khu ký túc xá trên đất sản xuất, kinh doanh) một cách hợp pháp.

受此影响且聘有外籍劳工及专家的企业，仍须遵守第 35/2022/NĐ-CP 号议定及《2023 年住房法》之现行规定。因此，建议优先安排外籍劳工及专家入住建设于工业区服务用地上的住宿设施，或租用工业区外的住宅（如公寓、独栋住宅、饭店等）。

Các doanh nghiệp có người lao động, chuyên gia nước ngoài bị ảnh hưởng vẫn phải tuân thủ quy định hiện hành tại Nghị định 35/2022/NĐ-CP và Luật Nhà ở 2023, theo đó, ưu tiên bố trí chỗ ở cho người lao động, chuyên gia nước ngoài tại cơ sở lưu trú trên đất dịch vụ của KCN hoặc thuê nhà ở bên ngoài KCN (chung cư, nhà riêng lẻ, khách sạn…).

此外，企业应主动密切关注胡志明市公安、出口加工区暨工业区管委会及中央主管机关的最新动向，同时预先制定备用方案（例如租用工业区外的住宅，或在可行的情况下，改建符合服务用地条件的区域），以避免在搬迁期限届满时陷入被动。

Ngoài ra, các doanh nghiệp nên chủ động theo dõi sát sao các động thái của Công an TP. Hồ Chí Minh, Ban Quản lý các KCX&CN và các cơ quan trung ương, đồng thời chuẩn bị phương án dự phòng (thuê nhà bên ngoài hoặc cải tạo khu vực đáp ứng điều kiện đất dịch vụ nếu có thể) để tránh bị động khi thời hạn yêu cầu di dời đến hạn.



联络方式 / Liên lạc chúng tôi

No.190, Le Niem St., Phu Thanh Ward, HCMC, VN
☎M +84 907 216 188
☎T +84 28 3975 6888
☎F +84 28 3860 3999
✉ business@everwin-group.com

LK 12-C37, Bac Ha, Phung Khoang Urban Area,
Thanh Xuan Ward, Hanoi, VN
☎M +84 908 398 199
✉ business@everwin-group.com

广州市天河区金穗路 8 号 - 星汇国际大厦 22 楼
F22 号房
☎M +86 – 198 7281 4318
✉ service@everwin-group.cn

www.everwin-group.com

www.everwin-group.cn