恒元聯合法律事務所
EVER ONE LAW FIRM



法規指南 BM-261107
Điểm tin Pháp luật
2026-11-18

標題 Tiêu đề	越南工業區外籍勞工住宿規定：現行法規、執法動向與修法展望 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
編撰 Người soạn	陳仲慶 法務專員 Chuyên viên pháp lý Trần Trọng Khánh
涉及範圍 Phạm vi liên quan	外籍勞工、工業區住宿、工廠宿舍、暫住登記、住宿合法性、土地使用目的、服務用地、土地 SKC、Nghị định 35/2022/NĐ-CP、《2023 年住房法》、公安機關、修法草案、企業合規、住宿風險 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

越南工業區外籍勞工住宿規定：現行法規、執法動向與修法展望

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. 現行法律關於外國人在工業區住宿的規定

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

根據第 35/2022/NĐ-CP 號議定第 25 條，工業區內不得設置依居住法規定之常住住所。

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.

外國專家及勞工得為配合企業生產、經營活動之需要，於工業區內的住宿設施暫住或留住，但須符合以下條件：

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) 住宿設施須建設於工業區的服務用地範圍內，並確保符合環境安全距離、治安秩序等相關要求，且不得影響生產經營活動。

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) 僅在不可抗力情況下，方可直接於工業區內的工廠廠區範圍留住，且留住時間不得超過 30 日，同時須依法辦理暫住申報。

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》第六章第三節（第 91 條至第 100 條）專門規定工業區內勞工住宿設施之相關事項。此類設施係建設於工業區範圍內之商業、服務用地上，供勞工（包括外籍勞工）於工業區工作期間承租使用之建築物。勞工住宿設施須符合建築標準及技術規範，並依其核准用途使用。

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，依現行法律規定，於工廠廠區範圍內，以生產、經營用地興建之宿舍安排外籍專家長期住宿，並不符合土地使用目的及合法住宿設施之相關條件規定。

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.

越南工業區外籍勞工住宿規定：現行法規、執法動向與修法展望
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

2. 實務情況及主管機關近期釋出之訊號
Tình hình thực tiễn và tín hiệu gần đây từ cơ quan chức năng

2026 年 8 月至 9 月期間，多個地方的公安機關陸續發布通知，要求企業將外籍勞工遷離位於工業區內的住宿區域（尤其是建設於生產、經營用地上的宿舍）。此外，亦有部分案件因涉及上述情況，遭主管機關鎖定其於暫住登記系統上的帳戶存取權限。

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，近期約於 2026 年 11 月初，胡志明市公安已開始與胡志明市出口加工區暨工業區管委會合作，蒐集企業對於外籍專家合法住宿安排相關問題、困難及建議之意見。

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.

根據地方公安機關高層主管所提供的資訊，以及於部分研討會上分享的內容，目前胡志明市及部分鄰近省市的主管機關正蒐集各方意見，並朝向研議修訂相關法律規定的方向，以使目前已符合相關規定條件的工業區內臨時休息區域合法化，進而允許將該等區域作為合法住宿場所使用。

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.

此為值得肯定且正面的訊號，因為相關動向係由直接負責管理此事項的兩個主管機關所提出。然而，截至 2026 年 11 月 16 日，我們尚未發現任何正式公布的法規草案，涉及修訂或補充相關規定，以允許將建設於 SKC 土地上的宿舍區合法化，或放寬外國人在工廠廠區內生產用地上長期住宿的條件。目前，相關意見蒐集工作仍處於調查階段，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. 結論及建議
Kết luận và khuyến nghị

目前尚未有任何正式頒布的新政策，或修訂、補充相關規定之草案，允許外籍勞工合法於工廠內長期住宿（即建設於生產、經營用地上的宿舍區）。

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.

受此影響且聘有外籍勞工及專家的企業，仍須遵守第 35/2022/NĐ-CP 號議定及《2023 年住房法》之現行規定。因此，建議優先安排外籍勞工及專家入住建設於工業區服務用地上的住宿設施，或租用工業區外的住宅（如公寓、獨棟住宅、飯店等）。

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，企業應主動密切關注胡志明市公安、出口加工區暨工業區管委會及中央主管機關的最新動向，同時預先制定備用方案（例如租用工業區外的住宅，或在可行的情況下，改建符合服務用地條件的區域），以避免在搬遷期限屆滿時陷入被動。

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.



聯絡方式 / 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

廣州市天河區金穗路 8 號 - 星匯國際大廈 22 樓
F22 號房
☎M +86 – 198 7281 4318
✉ service@everwin-group.cn

www.everwin-group.com

www.everwin-group.cn