



กรมที่ดิน



หลักเกณฑ์การถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว
ในประเทศสมาชิกอาเซียน 10 ประเทศ



การเตรียมความพร้อมเข้าสู่ประชาคมอาเซียนในปี 2558
กรมที่ดินได้สรุปหลักเกณฑ์การถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว
ในประเทศสมาชิกอาเซียน 10 ประเทศเพื่อเผยแพร่ให้ทราบโดยทั่วกัน



ประเทศสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว (The Lao People's Democratic Republic)



1. การถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ

กรรมสิทธิ์ในที่ดินของ สปป.ลาวทั้งหมดเป็นกรรมสิทธิ์รวมของชาติ แต่รัฐบาลของ สปป.ลาว อาจมอบสิทธิในที่ดินบางส่วนให้แก่ประชาชนชาวลาวได้ โดยสิทธิที่รัฐบาลจะมอบให้ นั้นแบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ คือ

- 1) การให้สิทธินำใช้ที่ดิน และ
- 2) การให้สิทธิใช้ที่ดิน

กฎหมายว่าด้วยที่ดินแห่งสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว (สปป. ลาว) กำหนดให้ คนต่างด้าวหรือบริษัทต่างด้าวไม่สามารถถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ นักลงทุนต่างด้าวมี สิทธิที่จะเข้าใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวได้เพียงการที่นักลงทุนทำสัญญาเช่าที่ดินหรือสัญญา สัมปทานที่ดินกับรัฐบาล หรือทำสัญญาเช่ากับเอกชนชาวลาว หรือการร่วมลงทุนธุรกิจกับ เอกชนชาวลาว โดยนำสิทธิในที่ดินมาลงทุนเป็นหุ้น เท่านั้น

2. การเช่า

การเช่าที่ดินต้องพิจารณาว่าที่ดินที่เช่าเป็นที่ดินของเอกชนที่มีสิทธินำใช้ หรือสิทธิใช้ หรือ เป็นที่ดินรัฐ

1) กรณีการเช่าหรือสัมปทานที่ดินรัฐ ระยะเวลาการเช่าจะได้สูงสุดไม่เกิน 50 ปี แต่สามารถ ต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก แล้วแต่กรณี ตามการเห็นชอบจากรัฐบาล โดยต้องดำเนินการขอเช่า ที่ดิน หรือหากเป็นโครงการใหญ่ ต้องขอสัมปทาน โดยทำตามรูปแบบที่กำหนดกับรัฐบาล โดยตรง ดังนี้

1.1) โครงการลงทุนเพื่อการพัฒนาที่ผู้ลงทุนต้องมีทุนจดทะเบียนตั้งแต่ 500,000 ดอลลาร์สหรัฐ ขึ้นไป

1.2) มีสิทธิในการใช้ที่ดินในพื้นที่ที่รัฐบาลจัดสรรไว้แล้วเท่านั้น และจะทำได้ในพื้นที่ ซึ่ง ไม่เกิน 800 ตารางเมตร

1.3) ผู้ลงทุนต่างด้าวต้องใช้ที่ดินดังกล่าวเพื่อวัตถุประสงค์ในการปลูกสร้างเป็นที่อยู่ อาศัย หรือใช้เป็นสำนักงานในการดำเนินธุรกิจของตนเท่านั้น โดยผู้ลงทุนต่างด้าวจะมีสิทธิใช้ ที่ดินเท่ากับระยะเวลาที่ได้รับการอนุญาตให้ลงทุนใน สปป.ลาว เท่านั้น

1.4) ผู้ลงทุนต่างด้าวจะได้รับอนุญาตให้มีการซื้อสิทธิใช้ที่ดินจากรัฐได้เพียงครั้งเดียว ต่อหนึ่งนิติบุคคลของตนเท่านั้น โดยไม่คำนึงถึงว่านิติบุคคลดังกล่าวจะมีสาขาอยู่ในสปป.ลาว มากหรือน้อยเพียงใด

2) กรณีการเช่าที่ดินจากเอกชน

การเช่าที่ดินจากเอกชนชาวลาวนั้น ขึ้นอยู่กับการตกลงระหว่าง คู่สัญญาเป็นหลัก โดยสามารถเช่าได้สูงสุด ไม่เกิน 30 ปี และสามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้อีกแล้วแต่กรณี