

Q&A ประเด็นน่ารู้เกี่ยวกับการหาพื้นที่ลงทุนใน สปป.ลาว

การหาพื้นที่เพื่อตั้งกิจการนับเป็นหนึ่งในขั้นตอนสำคัญของการออกไปลงทุนในต่างประเทศ เนื่องจากแต่ละประเทศมีกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะเรื่องที่ดินที่แตกต่างกัน ไม่เว้นแม้แต่ใน สปป.ลาว ที่เป็นตลาดบ้านใกล้เรือนเคียงของไทยที่มีความน่าสนใจอยู่ไม่น้อย สำหรับประเด็นที่น่าสนใจเกี่ยวกับการหาพื้นที่ลงทุนใน สปป.ลาว มีดังนี้

Q : นักลงทุนต่างชาติสามารถถือครองที่ดินใน สปป.ลาว ได้หรือไม่?

A : กฎหมายที่ดินของ สปป.ลาว ฉบับปี 2546 กำหนดว่าที่ดินทั้งหมดใน สปป.ลาว เป็นกรรมสิทธิ์ของรัฐบาล สปป.ลาว โดยรัฐบาลสามารถจัดสรรและมอบสิทธิ์การใช้ที่ดินแก่ผู้มีสัญชาติลาว รวมถึงองค์กรและหน่วยงานต่าง ๆ ของ สปป.ลาว อย่างไรก็ตาม กฎหมายดังกล่าวไม่อนุญาตให้ทั้งชาวต่างชาติและบริษัทต่างชาติถือครองที่ดินใน สปป.ลาว

Q : ถ้าต้องการเข้าไปลงทุนจะหาพื้นที่ลงทุนได้อย่างไร?

A : นักลงทุนต่างชาติสามารถหาพื้นที่ลงทุนใน สปป.ลาว ได้ 2 วิธี ดังนี้

1. การทำสัญญาเช่าหรือขอรับสัมปทานพื้นที่จากรัฐบาล สปป.ลาว นักลงทุนต่างชาติสามารถเช่าที่ดินเป็นระยะเวลาสูงสุดไม่เกิน 50 ปี และสามารถต่ออายุสัญญาได้ โดยหากเป็นที่ดินที่มีพื้นที่ต่ำกว่า 10,000 เฮกตาร์ (ราว 62,500 ไร่) จะต้องได้รับความเห็นชอบจากรัฐบาล ขณะที่ที่ดินขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 10,001 เฮกตาร์ ขึ้นไป สภาแห่งชาติ (National Assembly) จะต้องเป็นผู้อนุมัติ ทั้งนี้ สำหรับพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษขยายกรอบระยะเวลาเช่าไว้สูงสุดเป็นไม่เกิน 75 ปี และสามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้เป็นกรณีไป
2. การทำสัญญาเช่าที่ดินต่อจากผู้มีสัญชาติลาว นักลงทุนต่างชาติสามารถเช่าได้สูงสุดไม่เกิน 30 ปี และสามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้ตามการตกลงระหว่างคู่สัญญา โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากองค์กรคุ้มครองที่ดินแห่งชาติ

Q : เอกสารสิทธิ์ที่ดินใน สปป.ลาว เป็นอย่างไร?

A : รัฐบาล สปป.ลาว จะออก “ใบที่ดิน” เป็นเอกสารยืนยันสิทธิ์ในที่ดินแก่ผู้มีสัญชาติลาว ซึ่งเทียบเท่ากับโฉนดที่ดินตามกฎหมายไทย โดยผู้มีสัญชาติลาวที่ได้รับเอกสารสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวถือเป็นผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินอย่างสมบูรณ์ กล่าวคือ สามารถนำไปใช้ประโยชน์ อาทิ นำไปลงทุนเป็นหุ้น ใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน การให้เช่า ตลอดจนโอนสิทธิ์การใช้ที่ดินและยกเป็นมรดกสืบทอดให้คนในครอบครัว นอกจากนี้ ยังมีเอกสารสิทธิ์ที่ดินอีกประเภทที่รัฐบาลสามารถออกให้แก่ผู้มีสัญชาติลาว คือ “ใบยืนยันการนำใช้ที่ดิน” ซึ่งเป็นเอกสารยืนยันสิทธิ์ในที่ดินเพียงชั่วคราว (มีอายุ 3 ปี) และจำกัดเงื่อนไขรูปแบบการใช้ที่ดิน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการให้ที่ดินเพื่อทำการเกษตร อย่างไรก็ตาม ผู้มีสัญชาติลาวไม่สามารถนำเอกสารยืนยันสิทธิ์ดังกล่าวไปใช้ประโยชน์อื่น ๆ ได้ โดยเฉพาะการโอนสิทธิ์การใช้ที่ดินหรือการปล่อยให้ผู้อื่นเช่า ทำได้เพียงการยกเป็นมรดกสืบทอดให้กับคนในครอบครัวเท่านั้น

Q : ค่าเช่าที่ดินใน สปป.ลาว เป็นอย่างไร?

A : สำหรับที่ดินสัมปทานของรัฐบาล อัตราค่าเช่าที่ดินจะกำหนดจากสถานที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ ประเภทกิจการที่จะลงทุน สภาพเศรษฐกิจและสังคมของแต่ละเขต ตลอดจนนโยบายส่งเสริมการลงทุนของรัฐบาลตามโครงสร้างเศรษฐกิจ ซึ่งแบ่งออกเป็น 3 เขต ได้แก่

เขต 1 : เขตฤดูร้อน ที่ราบสูง ที่ราบลุ่ม ที่ไม่มีโครงสร้างพื้นฐานทางเศรษฐกิจที่เอื้อต่อการลงทุน
เขต 2 : เขตฤดูร้อน ที่ราบสูง ที่ราบลุ่ม ที่มีโครงสร้างพื้นฐานทางเศรษฐกิจรองรับการลงทุนได้ส่วนหนึ่ง
เขต 3 : เขตฤดูร้อน ที่ราบสูง ที่ราบลุ่ม ที่มีโครงสร้างพื้นฐานทางเศรษฐกิจรองรับการลงทุนดีมากแล้ว
 ทั้งนี้ รัฐบาลจะพิจารณาประเมินค่าเช่าที่ดินที่ได้รับสัมปทานใหม่ทุกๆ 5 ปี เพื่อให้สอดคล้องกับการขยายตัวของสภาพเศรษฐกิจและสังคม และมูลค่าที่ดินบริเวณดังกล่าว สำหรับค่าเช่าที่ดินของเอกชนจะมีอัตราแตกต่างกันไปตามทำเลที่ตั้งและความสำคัญทางเศรษฐกิจในแต่ละพื้นที่ ซึ่งค่าเช่าจะขึ้นลงเสรีเมื่อภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์

ตัวอย่างอัตราค่าเช่าที่ดินของรัฐตามประเภทอุตสาหกรรม

ประเภทกิจการ	อัตราค่าเช่าที่ดินต่อเฮกตาร์ต่อปี (ดอลลาร์สหรัฐ)		
	เขต 1	เขต 2	เขต 3
โรงจักรไฟฟ้าพลังน้ำ สถานีจ่ายไฟฟ้า	100	300	500
โรงฆ่าสัตว์ แปรรูปอาหาร เครื่องดื่มที่ไม่มีแอลกอฮอล์ ผลิตภัณฑ์เกษตร ผลิตภัณฑ์เครื่องมีการเกษตร หัตถกรรม	100	200	300
โรงงานผลิตเส้นด้าย เส้นใย ผ้าผืน และตัดเย็บ	200	300	600
โรงไฟฟ้าถ่านหิน	200	400	600
โรงงานแปรรูปเคมี ผลิตภัณฑ์เคมี ผลิตภัณฑ์พลาสติก	500	800	1,000

ที่มา : คู่มือโอกาสและทิศทางการค้าการลงทุนใน สปป.ลาว (DITP)

ตัวอย่างอัตราค่าเช่าที่ดินของเอกชนในนครหลวงเวียงจันทน์

เมือง	อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อเดือน (ดอลลาร์สหรัฐ/ตารางเมตร)
สีโคตตะบอง	320-324
ไชยธานี	25-122
หาดทรายฟอง	85-128
จันทะบูลี	150-200
ไชยเซษฐา	100-118
โดยรวม	150-184

ที่มา : คู่มือโอกาสและทิศทางการค้าการลงทุนใน สปป.ลาว (DITP)

Q : รัฐบาล สปป.ลาว ให้สิทธิประโยชน์ด้านการใช้ที่ดินในแต่ละพื้นที่อย่างไร?

A : แม้นักลงทุนต่างชาติถูกจำกัดสิทธิในการถือครองที่ดิน แต่รัฐบาล สปป.ลาว ตระหนักถึงความสำคัญและได้อำนวยความสะดวกในการใช้ที่ดินโดยให้สิทธิประโยชน์ด้านที่ดินแก่นักลงทุนต่างชาติ สังเกตได้จากกฎหมายส่งเสริมการลงทุนของ สปป.ลาว ที่ยกเว้นค่าเช่าหรือค่าสัมปทานที่ดินจากรัฐแก่นักลงทุนต่างชาติ โดยมีระดับสิทธิประโยชน์แตกต่างกันไปตามพื้นที่และประเภทกิจการที่รัฐบาลให้การส่งเสริมการลงทุน

พื้นที่การลงทุน	สิทธิประโยชน์
เขต 1 : เขตทางไกลทุรกันดารที่มีโครงสร้างพื้นฐานทางเศรษฐกิจและสังคมที่ไม่เอื้อต่อการลงทุน	ได้รับยกเว้นค่าเช่าหรือค่าสัมปทานที่ดินจากรัฐบาลเป็นเวลา 10 ปี และจะได้รับการขยายเวลาเพิ่มอีก 5 ปี สำหรับการลงทุนในกิจการบางประเภทที่รัฐบาลกำหนด อาทิ เกษตรกรรมสะอาด เกษตรแปรรูป การศึกษา การกีฬา และโรงพยาบาล
เขต 2 : เขตที่มีโครงสร้างพื้นฐานทางเศรษฐกิจและสังคมที่เอื้อต่อการลงทุน	ได้รับยกเว้นค่าเช่าหรือค่าสัมปทานที่ดินจากรัฐบาลเป็นเวลา 5 ปี และจะได้รับการขยายเวลาเพิ่มอีก 3 ปี สำหรับการลงทุนในกิจการบางประเภทที่รัฐบาลกำหนด อาทิ เกษตรกรรมสะอาด เกษตรแปรรูป การศึกษา การกีฬา และโรงพยาบาล
เขต 3 : เขตเศรษฐกิจพิเศษ	เป็นไปตามกฎระเบียบของเขตเศรษฐกิจพิเศษแต่ละแห่ง

ที่มา : รายงานผลการศึกษามูลเชิงลึกสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว (สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน)

ทั้งนี้ กรณีที่นักลงทุนต่างชาติที่ลงทุนในกิจการสัมปทานและได้ดำเนินโครงการไปแล้วอย่างน้อยร้อยละ 45 ของแผนธุรกิจ ตลอดจนปฏิบัติตามภาระผูกพันภายใต้สัญญาสัมปทาน พื้นที่ดังกล่าวสามารถนำไปปล่อยเช่าหรือโอนสิทธิ์การใช้ที่ดินให้กับผู้อื่นได้ โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง

Q : หากได้รับสัมปทานที่ดินจากรัฐบาล สปป.ลาว แล้ว แต่ยังไม่ได้นำไปดำเนินการลงทุนจะมีบทลงโทษหรือไม่?

A : ที่ผ่านมา สปป.ลาว ไม่มีบทลงโทษเป็นการเฉพาะ อย่างไรก็ตาม ล่าสุดเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2562 รัฐบาล สปป.ลาว อนุญาตให้แขวงต่างๆ สามารถเรียกคืนพื้นที่สัมปทานจากนักลงทุนที่โครงการลงทุนไม่มีความคืบหน้า ซึ่งปัจจุบันมี 201 โครงการ พื้นที่สัมปทานรวม 81,879 เฮกตาร์ เพื่อกระตุ้นให้นักลงทุนดังกล่าวเร่งลงทุน หรือเพื่อจัดสรรพื้นที่ดังกล่าวไปยังนักลงทุนรายอื่นที่มีความพร้อมในการลงทุน

Disclaimer : ข้อมูลต่างๆ ที่ปรากฏเป็นข้อมูลที่ได้จากแหล่งข้อมูลที่หลากหลายและการเผยแพร่ข้อมูลที่เป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้ข้อมูลแก่ผู้สนใจเท่านั้น โดยธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทยจะไม่รับผิดชอบในความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการที่บุคคลนำข้อมูลนี้ไปใช้ไม่ว่าโดยทางใด