



# กรมที่ดิน



หลักเกณฑ์การถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว  
ในประเทศสมาชิกอาเซียน 10 ประเทศ



การเตรียมความพร้อมเข้าสู่ประชาคมอาเซียนในปี 2558  
กรมที่ดินได้สรุปหลักเกณฑ์การถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว  
ในประเทศสมาชิกอาเซียน 10 ประเทศเพื่อเผยแพร่ให้ทราบโดยทั่วกัน



## ประเทศไทย (Thailand)

### 1. การถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ

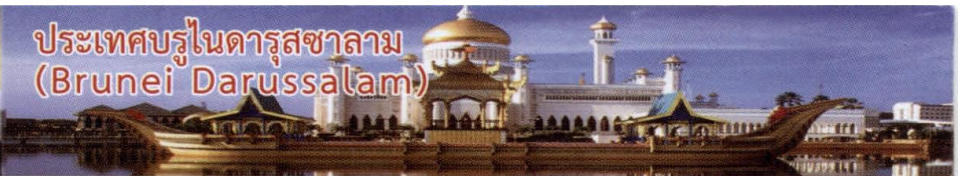
- 1) การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวโดยการรับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม (มาตรา 93 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)
- 2) การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าวตามมาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินจำนวนไม่เกิน 1 ไร่โดยคนต่างด้าวจะต้องนำเงินมาลงทุนในประเทศไทยจำนวน 40 ล้านบาท ดำรงการลงทุนไว้นานไม่น้อยกว่า 5 ปี ในธุรกิจหรือกิจการและที่ดินเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด (ตามประมวลกฎหมายที่ดิน)
- 3) การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวตามกฎหมายอื่น เช่น พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ.2520, พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ.2522 พระราชบัญญัติปิโตรเลียม พ.ศ.2514 เป็นต้น
- 4) การขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

### 2. การเช่า

- 1) การเช่าที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามมาตรา 540 และ 541 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ระยะเวลาเช่าไม่เกิน 30 ปี สามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้อีกตามที่คู่สัญญาดกลงกันและไม่เกินระยะเวลาข้างต้น)
- 2) การเช่าตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 (ระยะเวลาเช่าเกิน 30 ปี แต่ไม่เกิน 50 ปี สามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้อีกตามที่คู่สัญญาดกลงกันและไม่เกินระยะเวลาข้างต้น)



## ประเทศบรูไนดารุสซาลาม (Brunei Darussalam)



### 1. การถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ

ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2554 รัฐบาลบรูไนได้แก้ไขกฎหมายที่ดินและบัญญัติเกี่ยวกับสิทธิการถือครองที่ดิน /อสังหาริมทรัพย์ในประเทศบรูไน โดยกำหนดให้พลเมืองบรูไนเท่านั้นที่มีสิทธิในการถือครองหรือซื้อขายที่ดิน/อสังหาริมทรัพย์ภายในประเทศ นั้นหมายถึงคนต่างด้าวที่มีถิ่นพำนักอาศัยถาวรอยู่ในบรูไน (Permanent Resident:PR) หรือนักลงทุนต่างชาติโดยทั่วไปจะไม่สามารถซื้อหรือถือครองที่ดิน/อสังหาริมทรัพย์ในประเทศบรูไนได้อีกต่อไป แต่ยังคงอนุญาตให้สามารถเช่าชั่วคราว (Temporary Leases) ได้

### 2. การเช่า

บริษัทต่างด้าวและคนต่างด้าวสามารถเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน/บ้านพัก พร้อมสาธารณูปโภค สำหรับการประกอบธุรกิจหรือพักอาศัยได้ โดยไม่มีข้อจำกัดทางกฎหมาย แต่อย่างไรก็ตามอัตราค่าเช่าจะขึ้นอยู่กับราคาตลาดและที่ตั้งของพื้นที่อสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ทั้งนี้เพื่อความสะดวกและรายละเอียดอย่างสมบูรณ์ สถานเอกอัครราชทูตฯ ได้บรรจุพระราชบัญญัติที่ดิน (Land Code Act) และ Value and Estate Agents Order, 2009 ของบรูไนไว้ในเว็บไซต์ <http://www.mediafire.com/view/?1lnwltcutvrcqf> และ <http://www.mediafire.com/view/?271prls9xa5wxw7> ตามลำดับ โดยท่านสามารถเข้าถึงและดาวน์โหลดข้อมูลดังกล่าวได้โดยไม่เสียค่าใช้จ่าย



## ประเทศสหพันธรัฐมาเลเซีย (Federation of Malaysia)

### 1. การถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ

1) คนต่างด้าวที่จดทะเบียนนิติบุคคลในประเทศมาเลเซียสามารถถือครองกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ ดังนี้

- 1) ที่ดินเกษตรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 1,000,000 ริงกิต
- 2) ที่ดินอุตสาหกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 1,000,000 ริงกิต หรือมีพื้นที่อย่างน้อย 5 เอเคอร์ โดยมีวัตถุประสงค์ของการถือครองเพื่อดำเนินกิจกรรมด้านเกษตรกรรมเพื่อการพาณิชย์ การท่องเที่ยวเชิงเกษตรกรรมหรือการผลิตเพื่อการส่งออก

3) อสังหาริมทรัพย์ด้านพาณิชย์ที่มีมูลค่าตั้งแต่ 1,000,000 ริงกิต

2) คนต่างด้าวสามารถถือครองที่พักอาศัยที่มีมูลค่าตั้งแต่ 1,000,000 ริงกิตต่อยูนิต ภายใต้โครงการอนุมัติของรัฐบาล (The State Authority) ได้

### 2. การเช่า

ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมจะเป็นเจ้าของได้ด้วยการเช่า เป็นระยะเวลาตั้งแต่ 30 ปี ถึง 99 ปี ท่านสามารถเข้าถึงและดาวน์โหลดข้อมูลได้โดยไม่เสียค่าใช้จ่ายตาม [http://www.thaifta.com/ThaiFta/Portals/o/investment\\_my๒๕๕๗.pdf](http://www.thaifta.com/ThaiFta/Portals/o/investment_my๒๕๕๗.pdf)



## ประเทศราชอาณาจักรกัมพูชา (Kingdom of Cambodia)

### 1. การถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ

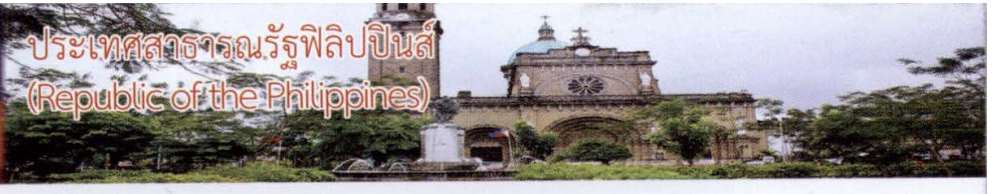
คนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าวไม่มีสิทธิถือครอง ที่ดินแต่มีสิทธิถือครองห้องชุดในอาคารชุด (co - owned buildings) โดยจำกัดให้คนต่างด้าวถือครองได้ตั้งแต่ชั้น 2 (ชั้นที่ไม่ติดพื้นดิน) ขึ้นไป และสามารถถือครองได้ไม่เกินร้อยละ 70 ของพื้นที่รวมในแต่ละอาคารชุด

### 2. การเช่า

คนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าวสามารถทำสัญญาเช่าระยะยาวได้ โดยต้องไม่เกิน 99 ปี (อยู่ระหว่างปรับปรุงกฎระเบียบการถือครองฯ)



## ประเทศสาธารณรัฐฟิลิปปินส์ (Republic of the Philippines)



### 1. การถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ

- 1) คนต่างด้าวไม่สามารถถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้
- 2) คนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะมีกรรมสิทธิ์ใน real estate properties ได้เฉพาะในกรณีการสืบสิทธิในฐานะทายาทหรือผู้รับมรดกที่ถูกต้องตามกฎหมายฟิลิปปินส์ (ตามมาตรา 7 อนุมาตรา 12 แห่งรัฐธรรมนูญประเทศฟิลิปปินส์ พ.ศ.2530)
- 3) บริษัทที่มีคนต่างด้าวเป็นเจ้าของทุนในบริษัทได้ไม่เกินร้อยละ 40 สามารถซื้อ ได้มา หรือเป็นเจ้าของที่ดินหรือจำหน่ายที่ดินซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินในประเทศฟิลิปปินส์ได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย
- 4) คนต่างด้าวสามารถถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด (คอนโดมิเนียม) ได้ไม่เกินร้อยละ 40 ของอาคารชุด (ตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดประเทศฟิลิปปินส์ หรือที่รู้จักกันในชื่อพระราชบัญญัติสาธารณรัฐ ที่ 4726)
- 5) คนต่างด้าวสามารถเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์อื่น เช่น บ้านหรืออาคารได้ ยกเว้นมีข้อจำกัดตามกฎหมาย

### 2. การเช่า

การเช่าเป็นไปตามพระราชบัญญัติสาธารณรัฐที่ 7652 ดังนี้

- 1) นักลงทุนต่างด้าวที่มาลงทุนในประเทศฟิลิปปินส์ สามารถเช่าที่ดินเอกชนได้ในระยะเวลา 50 ปี และต่ออายุได้อีก 25 ปี
- 2) บุคคลต่างด้าว บริษัทหรือสมาคม หรือห้างหุ้นส่วนที่ไม่ได้ลงทุนในประเทศฟิลิปปินส์ ตามกฎหมายเรื่องการให้เช่าที่ดินแก่คนต่างด้าว ระบุไว้ว่าคนต่างด้าวหรือบริษัทที่มีคนต่างด้าวเป็นเจ้าของ สมาคม หรือนิติบุคคลที่ไม่มีคุณสมบัติในการได้มาซึ่งที่ดินเอกชนได้รับอนุญาตให้เช่าที่ดินเอกชนได้ ระยะเวลาสูงที่สุด 25 ปี และต่ออายุได้อีก 25 ปี ตามข้อตกลงระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่า



## 1. การถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ

ตั้งแต่ปี 2516 รัฐบาลสิงคโปร์ได้ออกมาตรการเข้มงวดในเรื่องการถือครองกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ในสิงคโปร์ โดยคนต่างด้าวขอได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1) ภายใต้พระราชบัญญัติ Residential Property Act มีการแบ่งอสังหาริมทรัพย์ออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่

1.1) Restricted Residential Property ได้แก่ที่ดินเปล่าสำหรับที่อยู่อาศัย หรือที่ดินที่มีบ้านตั้งอยู่ ซึ่งคนต่างด้าวจะซื้อได้ต่อเมื่อได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงยุติธรรม

1.2) Non - Restricted Residential Property ได้แก่ อพาร์ทเมนต์และห้องชุด ซึ่งไม่มีข้อห้ามสำหรับคนต่างด้าวในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้มีเฉพาะข้อจำกัดบางประการเช่น ห้ามคนต่างด้าวยุติกันซื้ออพาร์ทเมนต์หรือห้องชุดทั้งหมดทุกยูนิตในแต่ละอาคาร

1.3) Commercial and Industrial Property หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในเชิงพาณิชย์และอุตสาหกรรมซึ่งคนต่างด้าวสามารถซื้อหรือถือครองกรรมสิทธิ์ได้

2) อสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่มีได้อยู่ภายใต้พระราชบัญญัติ Residential Property Act ได้แก่ที่อยู่อาศัยประเภทแฟลตของรัฐบาล ซึ่งอยู่ภายใต้ข้อบังคับของการเคหะแห่งชาติสิงคโปร์ (Housing Development Board) ซึ่งมีกฎระเบียบแยกต่างหาก เช่น ห้ามคนต่างด้าวซื้อแฟลตการเคหะฯ ที่สร้างใหม่ เป็นต้น

## 2. การเช่า

การเช่าอสังหาริมทรัพย์ในที่อยู่อาศัยที่หวงห้ามไม่เกิน 7 ปี รวมทั้งเงื่อนไขอื่นๆ ซึ่งอาจได้รับอนุญาตจากการต่ออายุสัญญา



## ประเทศสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมาร์ (The Republic of the Union of Myanmar)

### 1. การถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ

กฎหมายว่าด้วยข้อจำกัดในการโอนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 (1987) คนต่างด้าวหรือบริษัทที่มีคนต่างด้าวเป็นเจ้าของไม่สามารถซื้อที่ดินหรือคอนโดมิเนียม ตามกฎหมายว่าด้วยข้อจำกัดในการโอนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2521 (1978) ซึ่งห้ามมิให้มีการโอนอสังหาริมทรัพย์ระหว่างประชาชนและคนต่างด้าว ดังนั้น ตามกฎหมายว่าด้วยข้อจำกัดในการโอนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2521 (1978) จึงป้องกันมิให้คนต่างด้าวรับจ้างของหลักทรัพย์ คนต่างด้าวสามารถมีสิทธิในการใช้ที่ดินโดยการเช่าจากรัฐบาลโดยการลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อาจเป็นโครงการที่ลงทุนโดยนักลงทุนคนต่างด้าวทั้งหมด และเป็นโครงการที่เป็นการร่วมลงทุนระหว่างคนต่างด้าวกับรัฐบาลเป็นหุ้นส่วน

### 2. การเช่า

กฎหมายว่าด้วยการลงทุนจากต่างประเทศ พ.ศ.2555 (2012) บัญญัติเกี่ยวกับสิทธิการเช่าที่ดินไว้ ดังนี้

1) คณะกรรมการภายใต้กฎหมายว่าด้วยการลงทุนของคนต่างด้าวอาจอนุญาตให้เช่าหรือใช้ที่ดินได้ขั้นต้นถึง 50 ปี ขึ้นอยู่กับประเภทของธุรกิจ อุตสาหกรรม และจำนวนการลงทุน และสามารถต่ออายุการให้เช่าได้ครั้งละ 10 ปี และต่ออายุให้อีก 10 ปี หลังจากการอนุญาตแต่ละครั้ง ในการอนุญาตครั้งแรกสิ้นสุดลง ขึ้นอยู่กับจำนวนและประเภทของการลงทุน

2) นักลงทุนต่างด้าวสามารถเช่าพื้นที่ดำเนินการระยะยาว (long term lease) ได้จากรัฐบาล โดยค่าเช่าพื้นที่ในเขตอุตสาหกรรม (Industrial Zone) ของรัฐบาล อยู่ในอัตรา 3 ดอลลาร์สหรัฐ ต่อตารางเมตรต่อปี



## ประเทศสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว (The Lao People's Democratic Republic)



### 1. การถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ

กรรมสิทธิ์ในที่ดินของ สปป.ลาวทั้งหมดเป็นกรรมสิทธิ์รวมของชาติ แต่รัฐบาลของ สปป.ลาว อาจมอบสิทธิในที่ดินบางส่วนให้แก่ประชาชนชาวลาวได้ โดยสิทธิที่รัฐบาลจะมอบให้นั้นแบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ คือ

- 1) การให้สิทธินำใช้ที่ดิน และ
- 2) การให้สิทธิใช้ที่ดิน

กฎหมายว่าด้วยที่ดินแห่งสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว (สปป. ลาว) กำหนดให้คนต่างด้าวหรือบริษัทต่างด้าวไม่สามารถถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ นักลงทุนต่างด้าวมีสิทธิที่จะเข้าใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวได้เพียงการที่นักลงทุนทำสัญญาเช่าที่ดินหรือสัญญาสัมปทานที่ดินกับรัฐบาล หรือทำสัญญาเช่ากับเอกชนชาวลาว หรือการร่วมลงทุนธุรกิจกับเอกชนชาวลาว โดยนำสิทธิในที่ดินมาลงทุนเป็นหุ้น เท่านั้น

### 2. การเช่า

การเช่าที่ดินต้องพิจารณาว่าที่ดินที่เช่าเป็นที่ดินของเอกชนที่มีสิทธินำใช้ หรือสิทธิใช้ หรือเป็นที่ดินรัฐ

1) กรณีการเช่าหรือสัมปทานที่ดินรัฐ ระยะเวลาการเช่าจะได้สูงสุดไม่เกิน 50 ปี แต่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก แล้วแต่กรณี ตามการเห็นชอบจากรัฐบาล โดยต้องดำเนินการขอเช่าที่ดิน หรือหากเป็นโครงการใหญ่ ต้องขอสัมปทาน โดยทำตามรูปแบบที่กำหนดกับรัฐบาลโดยตรง ดังนี้

1.1) โครงการลงทุนเพื่อการพัฒนาที่ผู้ลงทุนต้องมีทุนจดทะเบียนตั้งแต่ 500,000 ดอลลาร์สหรัฐ ขึ้นไป

1.2) มีสิทธิในการใช้ที่ดินในพื้นที่ที่รัฐบาลจัดสรรไว้แล้วเท่านั้น และจะทำได้ในพื้นที่ซึ่ง ไม่เกิน 800 ตารางเมตร

1.3) ผู้ลงทุนต่างด้าวต้องใช้ที่ดินดังกล่าวเพื่อวัตถุประสงค์ในการปลูกสร้างเป็นที่อยู่อาศัย หรือใช้เป็นสำนักงานในการดำเนินธุรกิจของตนเท่านั้น โดยผู้ลงทุนต่างด้าวจะมีสิทธิใช้ที่ดินเท่ากับระยะเวลาที่ได้รับการอนุญาตให้ลงทุนใน สปป.ลาว เท่านั้น

1.4) ผู้ลงทุนต่างด้าวจะได้รับอนุญาตให้มีการซื้อสิทธิใช้ที่ดินจากรัฐได้เพียงครั้งเดียวต่อหนึ่งนิติบุคคลของตนเท่านั้น โดยไม่คำนึงถึงว่านิติบุคคลดังกล่าวจะมีสาขาอยู่ในสปป.ลาว มากหรือน้อยเพียงใด

#### 2) กรณีการเช่าที่ดินจากเอกชน

การเช่าที่ดินจากเอกชนชาวลาวนั้น ขึ้นอยู่กับการตกลงระหว่าง คู่สัญญาเป็นหลัก โดยสามารถเช่าได้สูงสุด ไม่เกิน 30 ปี และสามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้อีกแล้วแต่กรณี



## ประเทศสาธารณรัฐอินโดนีเซีย (Republic of Indonesia)

### 1. การถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ

1) บุคคลธรรมดา (individual) ที่เป็นคนอินโดนีเซียเท่านั้นที่สามารถมีกรรมสิทธิ์ (ownership) เหนือที่ดินได้ โดยจะได้เอกสารสิทธิที่มีกรรมสิทธิ์ หรือที่เรียกว่า Hak Milik แต่นิติบุคคลไม่ว่าจะเป็นนิติบุคคลสัญชาติอินโดนีเซีย หรือนิติบุคคลต่างชาติซึ่งจดทะเบียนในอินโดนีเซีย (PMA หรือ Foreign Investment Companies) ไม่สามารถได้เอกสารสิทธิที่มีกรรมสิทธิ์หรือ Hak Milik ได้

2) การถือครองสิทธิในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ของนิติบุคคลทั้งต่างด้าวและนิติบุคคลสัญชาติอินโดนีเซียสามารถมีสิทธิที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

(1) สิทธิในการใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตร (Hak Guna Usaha หรือ Right of Cultivation) ให้สิทธินิติบุคคลในการใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เป็นของรัฐ เพื่อทำการเพาะปลูก ปศุสัตว์ หรือ ประมง เป็นระยะเวลาไม่เกิน 35 ปี และเมื่อครบกำหนดแล้วสามารถต่ออายุได้อีก 25 ปี ซึ่งสิทธิดังกล่าวสามารถใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันได้ และหากรัฐบาลอนุมัติจะสามารถโอนให้กับบุคคลที่สามได้

(2) สิทธิในการสร้างสิ่งปลูกสร้างและใช้ประโยชน์ในอาคารเหนือที่ดิน (Hak Guna Bangunan หรือ Right to Build) ให้สิทธินิติบุคคลในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ และอุตสาหกรรม และเป็นเจ้าของในอาคารที่ก่อสร้างขึ้น (แต่ไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน) ระยะเวลาไม่เกิน 30 ปี และสามารถต่ออายุได้อีก 20 ปี ซึ่งสิทธิดังกล่าวสามารถใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันได้ และโอนให้กับบุคคลที่สามได้

(3) สิทธิในการใช้ (Hak Pakai หรือ Right to Use) ให้สิทธิในการใช้ที่ดินไม่ว่าจะเป็นเพื่อวัตถุประสงค์ใดในระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งอาจมีการระบุเวลาไว้หรือไม่ระบุก็ได้ แต่สิทธิประเภทนี้ไม่สามารถใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน หรือจำนองจำนองหรือเปลี่ยนมือได้ เว้นแต่จะมีการระบุชัดเจนไว้ในสัญญาที่กระทำกัน สิทธิประเภทนี้คนต่างด้าวที่พำนักในอินโดนีเซียเป็นการถาวร หรือนิติบุคคลต่างด้าวที่มีสำนักงานในอินโดนีเซีย เช่น ธนาคารหรือสถานเอกอัครราชทูต สามารถถือครองได้

3) อาคารชุด (Condominiums) รัฐบาลเคยออกกฎระเบียบเลขที่ 41/1996 อนุญาตให้คนต่างด้าวมีกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ แต่ในทางปฏิบัติยังมีความไม่ชัดเจนในการปฏิบัติตามระเบียบดังกล่าว ดังนั้น จนถึงปัจจุบันยังไม่มีคนต่างชาติได้รับเอกสารสิทธิที่มี “กรรมสิทธิ์” ในอาคารชุดตามกฎหมายระเบียบดังกล่าว

### 2. การเช่า

คนต่างด้าวที่พำนักในอินโดนีเซียเป็นการถาวร หรือนิติบุคคลต่างด้าวที่มีสำนักงานในอินโดนีเซียสามารถเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเอกชนเป็นผู้ถือสิทธิในการสร้างสิ่งปลูกสร้างได้โดยขึ้นอยู่กับความตกลงของทั้งสองฝ่าย



ประเทศสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม  
(The Socialist Republic of Vietnam)

## 1. การถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ

รัฐบาลเวียดนามไม่อนุญาตให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าวถือครองที่ดิน แต่นิติบุคคลต่างด้าวสามารถถือครองอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของการขอใช้ที่ดินระยะยาวโดยการร่วมลงทุน (joint venture) กับหุ้นส่วนชาวเวียดนามที่ได้รับการจัดสรรจากรัฐบาลให้ได้สิทธิในการใช้ที่ดินระยะยาว โดยส่วนใหญ่การลงทุนร่วมดังกล่าวนี้ ผู้เป็นหุ้นส่วนชาวเวียดนามจะลงทุนในลักษณะของการให้ใช้โดยมีใบรับรองสิทธิในการใช้ที่ดินระยะยาว (long – term land use rights certificates : LURs) เป็นหลักฐาน ดังนั้น กิจกรรมที่มีการลงทุนโดยต่างชาติจึงไม่ต้องเช่าที่ดินจากรัฐบาล

## 2. การเช่า

คนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าวสามารถทำสัญญาเช่าภายใต้พระราชบัญญัติการลงทุนได้ (อยู่ระหว่างปรับปรุงกฎระเบียบการถือครองฯ)

จัดทำโดย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

ข้อมูลจากกระทรวงการต่างประเทศ

ณ วันที่ 24 มิถุนายน 2557