

จากปัญหาเรื่องที่ดินอันเป็นปัจจัยสำคัญในเรื่องที่อยู่อาศัยกำลังเป็นความต้องการของประชาชน เพราะประชาชนที่มีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ในขณะที่ที่ดินยังคงมีอยู่เท่าเดิม ประชาชนต่างก็มีความจำเป็นต้องใช้ที่ดินในสร้างที่อยู่อาศัยเป็นส่วนหลัก และใช้ประโยชน์จากที่ดินในการประกอบกิจการต่าง ๆ มีการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์ในกิจการค้าหากำไร ส่งผลให้ธุรกิจการค้าที่ดินขยายตัว

กฎหมายเกี่ยวกับการการค้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน มีจุดมุ่งหมายที่จะคุ้มครองผู้ซื้อที่ดิน ทั้งยังเป็นมาตรการทางกฎหมายที่รัฐใช้ในการควบคุมสิทธิในที่ดินของผู้ทำการค้าที่ดิน ได้ออกใช้บังคับมาตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2497 นับได้ว่าเป็นเวลานานมาแล้ว หลักการและวิธีการก็ยังไม่เคยมีการแก้ไข ปรับปรุงเปลี่ยนแปลงไปแต่อย่างใด ในขณะที่ปัจจุบันธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ได้เติบโตขยายตัวขึ้น มีปัญหาในการบังคับใช้กฎหมายดังกล่าวทำให้ไม่สามารถบังคับใช้กฎหมายได้อย่างเต็มที่ ประกอบกับปัจจุบันมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 บังคับใช้เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินด้วยอยู่แล้ว ก่อให้เกิดปัญหาซ้ำซ้อนในการดำเนินการค้าที่ดินและจัดสรรที่ดิน เห็นได้ว่าการบังคับใช้กฎหมายว่าด้วยการค้าที่ดินดังกล่าวไม่สามารถใช้แก้ไข ปัญหาได้ตามวัตถุประสงค์ (เจตนารมณ์) ของกฎหมายที่ได้บัญญัติไว้อย่างเต็มที่

อย่างไรก็ดี แม้ปัจจุบันกฎหมายว่าด้วยการค้าที่ดินจะถูกลบเลิกไปโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 12) พ.ศ. 2551 ก็ตาม แต่ก็มีได้หมายความว่า เป็นการแก้ไขปัญหาดังกล่าว ได้ทั้งหมด โดยเฉพาะเมื่อมีการยกเลิกกฎหมายการค้าที่ดินแล้วทำให้เกิดช่องว่างทางกฎหมาย และมีผู้ค้าที่ดินบางรายอาศัยช่องว่างทางกฎหมายดังกล่าวดำเนินการธุรกิจที่ดิน โดยหลีกเลี่ยงกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน นอกจากนี้ก็ยังปรากฏให้เห็นว่ามีการหลีกเลี่ยงกฎหมายให้คนต่างด้าวถือครองที่ดินในประเทศไทยเป็นจำนวนมาก

ดังนั้น เพื่อให้ทราบถึงปัญหาดังกล่าว จึงควรพิจารณาถึงผลกระทบต่าง ๆ จากการยกเลิกกฎหมายว่าด้วยการค้าที่ดิน และพิจารณาถึงผลดีของกฎหมายการค้าที่ดินที่ควรจะมีไว้ แล้วนำมาปรับใช้ในการแก้ไขปัญหาเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดิน ประกอบกับหามาตรการทางกฎหมายที่จะลงโทษคนต่างด้าวและบุคคลที่เกี่ยวข้องที่หลีกเลี่ยงกฎหมายให้คนต่างด้าวถือครองที่ดินในประเทศไทย ให้เหมาะสม เพื่อนำไปพัฒนาปรับปรุง หรือแก้ไขกฎหมาย และระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ให้ธุรกิจที่ดินสามารถดำเนินการไปได้อย่างมีประสิทธิภาพและถูกต้องตามกฎหมายบ้านเมือง โดยคำนึงถึงประโยชน์ต่อเศรษฐกิจของประเทศชาติ และผลกระทบต่อประชาชนเป็นสำคัญ

Land is an important factor in securing and providing adequate accommodations to meet the needs of the general public. Even though increases in population continue at an incessant rate and in an unabated fashion, the amount of available land remains constant. As such, accommodation requirements and the use of land for business purposes have brought about a great deal of expansion in the land business.

In terms of the Land Code, the law has regulated the trade of land in a manner earmarked to protect those who purchase land, as well as guaranteeing land rights for those engaged in the land trade. The Land Code was issued on December 1, 1954 and has continually been enforced since the day it came into effect. The law has never been changed or amended with all stipulations

and procedures remaining fully intact.

However, the land and property business has nowadays greatly expanded. Therefore, there are problems regarding the enforcement of this law under the greatly changed circumstances of the present day. In addition, more recently has been promulgated the Act on Land Allocation B.E. 2543 (2000), thereby bringing in its wake further difficulties. These difficulties stem from the fact that there are overlapping regulations governing the trade in land and land allocation. This in turn has resulted in difficulties in complete enforcement of the provisions of the Land Trade Code.

Although at present the law regarding land has been nullified as a consequence of an amendment to the Land Code (Issue 12) B.E. 2551 (2008), not all difficulties have been eliminated in view of associated legal loopholes. Some land traders use such loopholes to conduct land business in a fashion that allows them to circumvent certain provisions of the law on land allocation. In another instance, circumventing certain provisions of the law has allowed foreigners to have land rights in Thailand.

Therefore, the deleterious effects of nullifying the law on land trade should be taken into account in addition to certain advantageous aspects of this now defunct law. Adjustments should be made so as to solve the problems mentioned and to protect those who purchase land. Legal measures should be developed to the end of punishing foreigners and Thai nationals who aid and abet foreigners in circumventing the law in order to acquire land in Thailand. Certain laws and regulations should be altered to fit changed circumstances, more fully developed, or amended. The goal should be to develop more efficient means of conducting the land business, as well as making certain that laws governing the land business has positive effects on the national economy and redounds to the benefit of the members of the general public at large.