

บทคัดย่อ

การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวเป็นการกำหนดหรือจำกัดการเข้ามามีสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวไม่ให้เหมือนกับคนในชาติ อันเนื่องมาจากที่ดินมีความสำคัญทั้งในเชิงเศรษฐกิจ สังคม และความมั่นคง ของแต่ละประเทศ ซึ่งถ้ามิได้มีการกำหนดสิทธิของคนต่างด้าวแล้วก็จะทำให้คนต่างด้าวสามารถเข้ามามีกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้อย่างไม่จำกัด อันทำให้เกิดปัญหาตามมาหลายประการ แต่ในขณะเดียวกันการเข้ามามีสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวก็ได้ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อประเทศที่เป็นเจ้าของที่ดินด้วยเช่นกัน กล่าวคือการที่คนต่างด้าวได้เข้ามามีสิทธิในที่ดิน เป็นการนำเงิน และการลงทุนเข้ามา ทำให้ระบบเศรษฐกิจโดยเฉพาะอย่างยิ่งภาคอสังหาริมทรัพย์มีการเจริญเติบโตตามไปด้วย ดังนั้นเมื่อพิจารณาจากผลดีและผลเสียของการเปิดโอกาสให้คนต่างด้าวสามารถเข้ามามีสิทธิในที่ดินแล้ว ทำให้ในแต่ละประเทศได้มีการพัฒนาระบบกฎหมายที่ใช้ในการกำหนดการเข้ามามีสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว ผ่านมาตรการทางกฎหมายต่างๆ อาทิเช่น มาตรการกำหนดประเภทคนต่างด้าว มาตรการกำหนดเขตที่ดิน และอื่นๆ ที่ถูกกำหนดขึ้นมาเพื่อให้สอดคล้องต่อความต้องการที่จะเปิดโอกาสให้คนต่างด้าวเข้ามามีสิทธิในที่ดิน

จากมาตรการทางกฎหมายที่ได้ถูกนำมาใช้ในแต่ละประเทศที่ไม่เหมือนกัน ก็ได้ก่อให้เกิดรูปแบบการเปิดโอกาสในเรื่องของสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวที่แตกต่างกันไป ทั้งในส่วนที่มีการนำมาตรการทางกฎหมายมาจำกัดการมีสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวอย่างสิ้นเชิง หรือในทางตรงกันข้ามที่ใช้มาตรการทางกฎหมายเพื่อควบคุมเท่านั้น และสุดท้ายคือใช้มาตรการทางกฎหมายเพื่ออนุญาตเพียงบางกรณี อันเป็นข้อยกเว้นเท่านั้น

ในส่วนของประเทศไทยได้มีการนำมาตรการทางกฎหมายมาใช้ด้วยเช่นกัน โดยมีรูปแบบที่เปิดโอกาสให้คนต่างด้าวสามารถเข้ามามีสิทธิในที่ดินได้บางส่วนอันเป็นข้อยกเว้นจากหลักที่จะไม่อนุญาตเลย ทั้งนี้ประเทศไทยเป็นประเทศที่คนต่างด้าวให้ความสนใจในการที่จะเข้ามามีสิทธิในอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะที่ดินเป็นจำนวนมาก อันเนื่องจากประเทศไทยเป็นประเทศที่เหมาะสมแก่การเข้ามาลงทุน การท่องเที่ยว ทั้งในส่วนของภาคธุรกิจและส่วนตัว แต่ในปัจจุบันได้เกิดปัญหาที่น่าจะพิจารณาว่าการกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศไทยมีประสิทธิภาพที่ดีเพียงพอหรือไม่ อันเนื่องมาจากมีคนต่างด้าวได้อาศัยช่องทางหลีกเลี่ยงกฎหมายเข้ามามีสิทธิในที่ดินจำนวนมาก ทำให้เกิดผลกระทบที่สำคัญคือ ที่ดิน เศรษฐกิจ และความมั่นคง ต้องตกไปอยู่ภายใต้การควบคุมของคนต่างด้าว จากการศึกษาเปรียบเทียบพบว่าประเทศไทยเป็นหนึ่งในประเทศที่มีมาตรการทางกฎหมายที่ใช้จำกัดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวที่เหมาะสมดีแล้ว

เพียงแค่มาตรการบางส่วนที่ใช้ในปัจจุบัน มีลักษณะที่ไม่ชัดเจน และไม่ครอบคลุม จนทำให้คนต่าง
ดาวสามารถใช้ช่องทางดังกล่าวหลีกเลี่ยงกฎหมายเข้ามามีสิทธิในที่ดินในประเทศไทยได้ ดังนั้น
เพื่อเป็นการเปิดโอกาสให้คนต่างดาวสามารถเข้ามีสิทธิในที่ดินได้อย่างถูกต้องตามกฎหมายและ
เป็นประโยชน์ต่อประเทศไทยมากที่สุด ทางผู้เขียนได้รวบรวมและเสนอแนะแนวทางแก้ปัญหา เพื่อ
อุดช่องโหว่ทางกฎหมาย ประกอบกับเสนอให้ทางภาครัฐส่งเสริมและสนับสนุนให้คนต่างดาวเข้า
มามีสิทธิในที่ดินอย่างถูกต้องตามกฎหมายอันเป็นการส่งเสริมการลงทุน และพัฒนาระบบ
เศรษฐกิจของประเทศไทยต่อไป