



รายการ ร้อยเรื่องเมืองไทย

สถานีวิทยุกระจายเสียงรัฐสภา & คณะอนุกรรมการฝ่ายข้อมูล

สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร ถนนอุทองใน เขตดุสิต กรุงเทพมหานคร ๑๐๓๐๐

โทร. ๐-๒๒๔๔-๒๐๗๐-๗๓

เรื่อง ปัญหาการถือครองที่ดินของชาวต่างชาติในประเทศไทย
เรียบเรียงโดย นางมาลินี คกรีน ผู้บังคับบัญชากลุ่มงานบริการวิชาการ ๓ สำนักวิชาการ
ออกอากาศ ตุลาคม ๒๕๕๔

ประเทศไทยเป็นประเทศที่มีทรัพยากรธรรมชาติที่สวยงาม เป็นเมืองที่น่าอยู่ สงบสุข ปราศจากภัยต่าง ๆ และคนไทยยินดีต้อนรับชาวต่างชาติโดยเฉพาะชาวต่างชาติที่มาท่องเที่ยวในเมืองไทย เพราะเป็นการกระจายรายได้และส่งเสริมการท่องเที่ยวไปในขณะเดียวกัน นอกจากนี้ระบบเสรีนิยมทางการค้าเป็นเหตุให้ชาวต่างชาติจำนวนมากเข้ามาลงทุนในประเทศไทยร่วมกับคนไทย และที่ดินเป็นปัจจัยสำคัญในการประกอบกิจการ จึงมีการกว้านซื้อที่ดินจำนวนมากเกินกว่ากฎหมายอนุญาตให้ชาวต่างชาติครอบครองโดยใช้วิธีให้คนไทยเป็นผู้ซื้อแทน (nominee) นั้นเอง ในอนาคตที่ดินในประเทศไทยอาจตกอยู่ในความครอบครองของชาวต่างชาติจนเป็นภัยต่อความมั่นคงของประเทศก็เป็นได้หากคนไทยไม่ตระหนักถึงความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับคนไทยทั้งประเทศ การถือครองที่ดินของชาวต่างชาติในไทยมีหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามกฎหมายหลายฉบับ เช่น พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๒ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๘) พ.ศ. ๒๕๔๒ เป็นต้น

ที่ดินที่เป็นที่ต้องการของชาวต่างชาติในปัจจุบัน คือ ที่ดินในกรุงเทพฯ พัทยา เกาะสมุย เกาะพะงัน ภูเก็ต และหัวหิน ในอนาคตการครอบครองที่ดินโดยอาศัยช่องว่างของกฎหมายอาจทำให้ชาวต่างชาติมีโอกาสเข้าไปครอบครองที่ดินได้ทั่วประเทศไทย ไม่เว้นแม้แต่ที่ดินในชนบทหรือพื้นที่เกษตรกรรม หรือแม้แต่พื้นที่ที่เสี่ยงต่อความมั่นคงทางทหาร การเข้ามากว้านซื้อที่ดินของชาวต่างชาติจะทำให้ราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้น คนไทยจึงมีโอกาสในการถือครองที่ดินน้อยลง โดยเฉพาะคนยากจน ด้วยเหตุนี้จึงมีความจำเป็นที่คนไทยทุกคนต้องปกป้องรักษาแผ่นดินไทยโดยป้องกันมิให้ต่างชาติครอบครองที่ดินเกินกว่าที่กฎหมายกำหนด

โดยหลักการแล้ว ที่ดินนับเป็นปัจจัยสำคัญในการผลิตและอยู่อาศัย จึงควรสงวนไว้สำหรับคนไทยเป็นหลัก แต่การที่กฎหมายข้างต้นได้อนุญาตให้ต่างชาติเข้ามาเช่าและถือสิทธิครอบครองโดยมีข้อจำกัดและเงื่อนไขต่าง ๆ นั้น มีจุดประสงค์เพื่อส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศเป็นสำคัญ อย่างไรก็ตามกฎหมายดังกล่าวมีช่องว่างที่ทำให้ชาวต่างชาติสามารถซื้อที่ดินได้ จึงไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย ข้อมูลจากกรมสอบสวนคดีพิเศษพบว่า มีการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลซึ่งต่างชาติถือหุ้นร้อยละ ๔๔ และคนไทยที่เป็นตัวแทนของต่างชาติ ถือหุ้นอีกร้อยละ ๕๑ เพื่อดำเนินการซื้อที่ดินเพื่อสร้างบ้านพักส่วนตัว หรือเข้ามาลงทุนทำ

โครงการอสังหาริมทรัพย์ แล้วแบ่งให้เช่าระยะยาวแก่ชาวต่างชาติที่เป็นผู้ถือหุ้น ซึ่งดูเหมือนเป็นการเข้ามาซื้อบ้านพักตากอากาศมากกว่าการลงทุนที่ให้ประโยชน์แก่ประเทศไทย

สำหรับการแก้ไขกฎหมายการถือครองที่ดินของชาวต่างชาติ ควรมีการปรับปรุงหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการอนุญาตให้ต่างชาติซื้อที่ดินให้เหมาะสมกับภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน ซึ่งไม่จำเป็นต้องจูงใจให้ต่างชาติมาลงทุนหรือซื้ออสังหาริมทรัพย์เท่านั้น โดยกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ เพิ่มเติม เช่น

- กำหนดให้คนต่างชาติต้องขายที่ดินที่ตนครอบครองเมื่อถอนการลงทุนออกจากประเทศไทย
- กำหนดกิจการที่รัฐบาลต้องการส่งเสริมการลงทุนอย่างเจาะจง และให้สิทธิคนต่างชาติซื้อหรือเช่าที่ดินเฉพาะการลงทุนในกิจการที่รัฐบาลส่งเสริมเท่านั้น
- กำหนดพื้นที่ที่ต่างชาติสามารถเข้ามาซื้อหรือเช่าได้อย่างเฉพาะเจาะจงในผังเมืองเฉพาะ

นอกจากนี้ ภาครัฐควรดำเนินนโยบายเพื่อกระจายการถือครองที่ดิน ป้องกันการซื้อที่ดินเพื่อเก็งกำไร และป้องกันการใช้ที่ดินไม่ตรงตามศักยภาพของที่ดิน โดยการกำหนดโซนการใช้ประโยชน์ที่ดิน และออกกฎหมายภาษีที่ดินเพื่อเก็บภาษีตามมูลค่าของที่ดินและลักษณะตามการใช้ประโยชน์จากที่ดิน รวมทั้งเก็บภาษีอัตราก้าวหน้าตามขนาดของที่ดินและตามระยะเวลาการปล่อยให้ที่ดินรกร้าง ซึ่งวิธีการนี้เป็นมาตรการทางอ้อมที่ป้องกันไม่ให้นักลงทุนต่างชาติและคนไทยเข้ามาครอบครองที่ดินเป็นจำนวนมาก ๆ

แม้ว่าที่ดินในประเทศไทยจะเป็นที่ต้องการของชาวต่างชาติ และเป็นสิ่งจูงใจที่ดึงดูดให้ชาวต่างชาติเข้ามาลงทุนในประเทศไทย แต่การให้ชาวต่างชาติครอบครองที่ดินในประเทศไทยต้องมีขอบเขตที่จำกัดและรัดกุม เพราะยังมีคนไทยอีกเป็นจำนวนมากที่ยังไม่มีที่ดินเป็นของตนเอง หรือต่อไปในอนาคตคนไทยอาจต้องเช่าที่ดินที่ชาวต่างชาติเป็นเจ้าของเพราะที่ดินทำเลดีส่วนใหญ่อยู่ในครอบครองของชาวต่างชาติที่ซื้อผ่านตัวแทนหรือนอมินี

นอกจากนี้ประเทศไทยได้เข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) แล้ว จึงมีประชาชนในประเทศเพื่อนบ้านเข้ามาทำงานในประเทศไทยเป็นจำนวนมาก เริ่มต้นด้วยการเป็นลูกจ้างของคนไทยต่อมาก็ขยับขยายเป็นเจ้าของกิจการที่คนไทยเคยทำ เช่น ร้านอาหารแผงลอย แผงน้ำผลไม้ คนไทยถูกแย่งอาชีพโดยไม่รู้ตัวในอนาคตอาจมีแต่พ่อค้าแม่ค้าจากประเทศเพื่อนบ้านขายของให้คนไทย เมื่อค้าขายจนมีเงินทุนมากพออาจนำเงินไปหาซื้อที่ดินโดยซื้อผ่านผู้ซื้อแทน ปัญหานี้เริ่มใกล้ตัวคนไทยแล้วคนไทยควรมีความตื่นตัวในการปกป้องประเทศและไม่ควรรักความสบายเกินไปจนมีแต่แรงงานจากประเทศเพื่อนบ้านมาทำงานแทน

.....

บรรณานุกรม

ข้าแห่งรัฐธรรมนูญอำพร่างต่างชาติ ฮูบที่ดินไทย(๑). (๑๔ มีนาคม ๒๕๕๕). สืบค้น ๒๙ กันยายน ๒๕๕๙ จาก <http://isranews.org>

ไล่ล่าต่างชาติ แอบทำธุรกิจท่องเที่ยว-ลี้้ง-อสังหาฯ. (๑๔ เมษายน ๒๕๕๕).สืบค้น ๓ ตุลาคม ๒๕๕๙ จาก <http://www.manager.co.th/Daily/ViewNews.aspx?NewsID=9590000038055>

วันเพ็ญ หรุจิตตวิวัฒน์. (กรกฎาคม ๒๕๕๖). การเช่าหรือถือกรรมสิทธิ์ที่ดินของกิจการที่ได้รับส่งเสริมจาก บีไอไอ. สืบค้น ๓ ตุลาคม ๒๕๕๙ จาก www.faq108.co.th/common/topic/land.php

ศิริพร สัจจามันท์ และคณะ. โครงการศึกษาสภาพปัญหาการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว ระยะที่ ๒ (๒๕๕๒). สืบค้น ๓ ตุลาคม ๒๕๕๙ จาก <http://landforum.trf.or.th/attachments/article/32/PDF09-02.pdf>