

ปัญหาการได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินของต่างด้าวในประเทศไทย¹

ชญาน์ นวลไทย²

จากการศึกษาปัญหาการได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินของต่างด้าวในประเทศไทย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาที่มา แนวคิด หลักเกณฑ์ และพัฒนาการของการขอได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินของต่างด้าวในประเทศไทย ศึกษามาตรการทางกฎหมายในการขอได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินของต่างด้าวในประเทศไทย ศึกษาวิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับที่ดินของต่างด้าว การถือหุ้นของต่างด้าว การถือแทน (Nominee) ปัญหาเกี่ยวกับมาตรการการลงโทษ สรุปและเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินของต่างด้าวในประเทศไทย เนื่องจากประเทศไทยนั้นเต็มไปด้วยแร่ธาตุไม่ว่าจะเป็นดินหรือได้น้ำซึ่งเหมาะแก่การอยู่อาศัยเป็นอย่างมาก ทั้งที่ตั้งของประเทศไทยยังสามารถเชื่อมต่อกับประเทศอื่นได้อย่างสะดวก การค้า เศรษฐกิจ ค่าครองชีพก็อยู่ในระดับที่ไม่สูงมาก ทั้งสภาพแวดล้อมและอากาศก็นับว่าดีมากเมื่อเทียบกับหลายๆประเทศ ประเทศไทยจึงเป็นประเทศที่ต่างด้าวให้ความสนใจเป็นอย่างมากจากปัจจัยข้างต้น ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน แต่เนื่องจากพื้นที่ของประเทศไทยนั้นมีอยู่อย่างจำกัดซึ่งไม่เพียงพอต่อความต้องการของต่างด้าวไม่ว่าจะเป็นต่างด้าวที่เป็นกลุ่มนักลงทุนหรือต่างด้าวที่สมรสกับคนสัญชาติไทยหรือต่างด้าวกลุ่มอื่น ๆ นั้นจึงเป็นสาเหตุให้ต่างด้าวซึ่งเป็นผู้ที่มีกำลังเงินมากกว่าคนไทยได้เข้ามาในประเทศไทยเพื่อจับจองที่ดินในประเทศไทยโดยอาศัยความได้เปรียบของค่าเงินและเม็ดเงินที่ตนมีโดยอาศัยช่องว่างทางกฎหมายเพื่อให้ตนได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินในประเทศไทย

แม้ประเทศไทยจะได้มีกฎหมาย การวางหลักเกณฑ์ แนวทางในการได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินของต่างด้าวในประเทศไทยไว้อย่างรัดกุมและเข้มงวดไว้ในกฎหมายหลายๆฉบับ อย่างไรก็ตามจากการศึกษาและค้นคว้าพบว่ายังมีปัญหาอยู่หลายประการซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ประการแรก คือ ปัญหาเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติในการขอได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินของต่างด้าวในประเทศไทยกรณีการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับที่ดิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1417 ซึ่งในตัวของบทบัญญัติของกฎหมายนั้นมิได้เป็นปัญหาแต่อย่างใด อย่างไรก็ตามปัญหาที่แท้จริง คือ การที่คนไทยผู้ถือกรรมสิทธิในที่ดินได้นำที่ดินของตนไปจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับที่ดินให้ต่างด้าว เนื่องจากกฎหมายได้ห้ามมิให้ต่างด้าวถือครองที่ดินในไทย ดังนั้น กรณีจึงหลีกเลี่ยงกฎหมายโดยการให้เงินแก่คนไทยเป็นผู้ซื้อที่ดิน จากนั้นให้คนไทยจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับที่ดินตลอดชีพให้แก่ต่างด้าวนั้น ซึ่งหากเป็นกรณีปกติทั่วไปก็มิอาจถือ

¹บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่อง ปัญหาการได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินของต่างด้าวในประเทศไทย โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รองศาสตราจารย์ ดร.กัลยา ตันศิริ และคณะกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์ ดร.ปภาศรี บัวสวรรค์ และรองศาสตราจารย์ประเสริฐ ตันศิริ

²นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต (ส่วนภูมิภาค) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ได้ว่าเป็นปัญหา แต่ในหลายๆกรณีนั้นมีการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินให้แก่ต่างด้าวในคราวละหลายๆแปลง หรือมีการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินให้แก่ต่างด้าวคนเดิมในที่ดินหลายๆแปลง ซึ่งกรณีอาจถือเป็นการส่อเจตนาที่จะกระทำการดังกล่าวอันให้เป็นไปในแนวทางเพื่อประโยชน์ของต่างด้าวโดยตรง ซึ่งจากการศึกษาพบว่ากรณีปัญหาดังกล่าวแม้กฎหมายจะมีการบัญญัติไว้อย่างรัดกุมและแนวทางในการดำเนินการของเจ้าหน้าที่ก็ได้มีการวางหลักเกณฑ์ไว้อย่างเข้มงวดแล้ว แต่ท้ายที่สุดก็ยังคงเกิดปัญหานี้ขึ้นเนื่องจากเป็นปัญหาในแนวทางปฏิบัติการงานเจ้าหน้าที่ที่ขาดความตระหนักถึงคุณค่าของผืนแผ่นดินไทยที่ควรสงวนไว้ให้คนไทยอยู่อาศัยและทำกิน

จากปัญหาดังกล่าวผู้ค้นคว้าได้ทำการศึกษากฎหมาย แนวทางในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ รวมถึงการลงพื้นที่จริงในการสังเกตกระบวนการในการจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน จึงมีข้อเสนอแนะเพื่อเป็นแนวทางในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว กล่าวคือ ภาครัฐควรมีการออกกฎหมายหรือระเบียบที่กำหนดวิธีการ และแนวทางในการขอได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินของต่างด้าวในประเทศไทยกรณีการจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน อย่างรัดกุมและชัดเจนมากขึ้น กล่าวคือ

การกำหนดหลักเกณฑ์ในการขอได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินของต่างด้าวในกรณีการจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน นอกจากกรณีที่ดินจะดำเนินการสอบสวนหรือตรวจสอบจากหลักฐานแหล่งที่มารายได้ทางการเงินของบุคคลผู้มีสัญชาติไทยแล้ว กรณีที่ดิน ควรจะต้องดำเนินการ อันเป็นไปในทางลักษณะที่รัดกุมและชัดเจนมากยิ่งขึ้น กล่าวคือควรกำหนดเป็นลายลักษณ์อักษรว่าบุคคลผู้มีสัญชาติไทยนั้นหากประสงค์จะ จดทะเบียนสิทธิเก็บกิน ให้กับต่างด้าวนั้น บุคคลผู้มีสัญชาติไทยจะต้องแสดงแหล่งที่มาของรายได้หรือแหล่งที่มาของเงินทุนที่นำมาซื้อที่ดินแปลงดังกล่าว โดยในการแสดงแหล่งที่มาของเงินทุนหรือรายได้้นอกจากจะแสดงให้ เจ้าพนักงานของกรมที่ดิน เห็นถึงรายการเดินบัญชีแล้ว เจ้าพนักงานที่ดินควรจะต้องตรวจสอบย้อนหลังไปถึงมูลที่มาของเงินจำนวนนั้นที่นำมาซื้อที่ดินด้วย นอกจากนี้ควรตรวจสอบถึงอาชีพแหล่งเงินได้ และที่มาของเงินของบุคคลผู้มีสัญชาติไทยนั้นด้วย ซึ่งหากตรวจสอบแล้วพบว่า การได้มาของเงินนั้น ไม่สอดคล้องกับอาชีพและรายได้ของบุคคลผู้มีสัญชาติไทย ย่อมจะต้องกำหนดให้เจ้าพนักงานที่ดินจะต้องสันนิษฐานไว้ก่อนว่า บุคคลผู้มีสัญชาติไทยรายนี้ ได้นำเงินทุนจากชาวต่างชาติ มาซื้อที่ดินเพื่อจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน ให้แก่ต่างด้าว อันเป็นกรณีที่ ผิดหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ในการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินของกรมที่ดิน ซึ่งถือเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายเพื่อให้ได้มาซึ่งประโยชน์ในที่ดินของต่างด้าว หากพบกรณีเช่นนี้ เจ้าพนักงานที่ดิน ควรทำความเข้าใจ ไม่จดทะเบียนสิทธิเก็บกินให้แก่คู่กรณี

นอกจากนี้ หากพบเป็นกรณีเดียวกันเจ้าพนักงานที่ดินควรดำเนินการเรียกตรวจสอบที่ดินทุกผืนที่ บุคคลผู้มีสัญชาติไทยรายนี้เป็นผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวอยู่ หากตรวจสอบแล้วพบว่า มีที่ดินแปลงอื่นใดได้ดำเนินการไปในทางลักษณะเดียวกันอันเป็นไปในทาง อันเอื้อประโยชน์ให้แก่ชาวต่างด้าวแล้ว เจ้าพนักงานที่ดินควรทำความเข้าใจเพิกถอนการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินนั้นทันที

ประการที่สอง คือ ปัญหาเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 97 ซึ่งให้ถือเป็นคนต่างด้าวในกรณีบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด

ที่มีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียนหรือมีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่าถึงจำนวนผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี และในมาตรา 98 ซึ่งเป็นกรณีนิติบุคคลตามมาตรา 97 เข้าถือหุ้นหรือลงหุ้นแล้วแต่กรณี ซึ่งจากหลักเกณฑ์ของกฎหมายดังกล่าวในแนวทางการปฏิบัติงานจริงนั้น แม้จะได้มีการประสานงานกันระหว่างกรมที่ดินกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลแล้ว และกรมพัฒนาธุรกิจการค้าได้เสนอแนะการขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีต่างด้าวถือหุ้น กล่าวคือให้ตรวจสอบทะเบียนผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลด้วยเนื่องจากหากมีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นจะมีการบันทึกไว้ในทะเบียนผู้ถือหุ้นแล้วก็ตาม แต่กรณีก็ยังมีต่างด้าวบางรายและคนไทยบางกลุ่ม ที่ได้มีการดำเนินการอันเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย โดยในกรณีของบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดนั้น มีหลักเกณฑ์กำหนดไว้ว่า หุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนจะต้องถือโดยคนต่างด้าวไม่เกินกว่า 49% ของทุนจดทะเบียน และผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวไม่เกินกว่าถึงจำนวนผู้ถือหุ้น และหรือกรณีอื่น ๆ ซึ่งแม้จะมีการกำหนดหลักเกณฑ์ไว้เช่นนั้นแล้ว แต่ในทางปฏิบัติแล้วภายหลังจากที่ได้มีการจดทะเบียนเป็นบริษัท ในการเลี่ยงกฎหมายก็จะได้มีการดำเนินการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นเปลี่ยนแปลงกรรมการและจำนวนหุ้น จนทำให้บางบริษัทมีต่างด้าวเป็นผู้ถือหุ้นเกินกว่าจำนวนที่กฎหมายกำหนด และบริษัทนั้นแม้จะจดทะเบียนที่ประเทศไทยอันจะถือเป็นนิติบุคคลไทย แต่เมื่อพิจารณาถึงจำนวนผู้ถือหุ้นแล้วจะเห็นได้ว่าต่างด้าวต่างหากที่เป็นผู้กุมอำนาจใหญ่ที่สุดในบริษัทนั้น

แนวทางในการแก้ไขปัญหาที่กรมที่ดินและกรมพัฒนาธุรกิจการค้าควรดำเนินการในลักษณะของความร่วมมือระหว่างหน่วยงาน เพื่อตรวจสอบจำนวนหุ้นและหุ้นของต่างด้าวที่ลงหุ้นในนิติบุคคล กล่าวคือ กรมที่ดินและกรมพัฒนาธุรกิจการค้าจะต้องดำเนินการร่วมกัน โดยเมื่อกรมที่ดิน เห็นว่า นิติบุคคลได้ดำเนินการซื้อที่ดินโดยตรวจสอบจากรายการบัญชีผู้ถือหุ้นแล้วพบว่ามีต่างชาติเป็นผู้ถือหุ้น กรมที่ดินควรรายงานดังกล่าว เพื่อขอความร่วมมือไปยังกรมพัฒนาธุรกิจการค้าให้ส่งรายการอัปเดตล่าสุดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้น ในนิติบุคคลนั้น ก่อนดำเนินการจดทะเบียนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ให้นิติบุคคลนั้น หากกรมที่ดิน ตรวจสอบรายงานของกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้วพบว่ามีเปลี่ยนแปลงจำนวน ต่างดาวผู้ถือหุ้นแล้ว อันเป็นไปในลักษณะของการจัดตั้งนิติบุคคลไทย เพื่อประโยชน์ของต่างด้าว กรมที่ดินควรทำความเข้าใจไม่จดทะเบียนการซื้อขาย ให้แก่นิติบุคคลรายนั้นและกรณีหากพบในภายหลัง กรมที่ดินควรมีอำนาจในการดำเนินการเพิกถอนนิติกรรมที่ทำไปแล้วทันที

ปัญหาประการที่สาม คือ ปัญหาการขอได้มาซึ่งที่ดินของต่างด้าวในกรณีการถือแทน (Nominee) แม้กฎหมายจะกำหนดไว้อย่างชัดเจนว่าห้ามมิให้ต่างด้าวถือครองที่ดินในประเทศไทย และห้ามมิให้บุคคลผู้มีสัญชาติไทยดำเนินการหรือกระทำการใดอันเป็นการเข้าขายกรณีถือที่ดินแทนชาวต่างด้าว แต่จากการศึกษา ก็พบว่าได้มีการฉวยโอกาสเกี่ยวกับการหลีกเลี่ยงกฎหมายโดยการถือครองที่ดินไว้แทนคนต่างด้าวเป็นจำนวนมาก โดยอาจอาศัยการจดทะเบียนสมรส การตั้งบริษัท การถือหุ้น การจดทะเบียนสิทธิ หรือการเช่าที่ดินระยะยาวของต่างด้าว ซึ่งมีการกำหนดในลักษณะของการทำเป็นบันทึกข้อตกลงระหว่างเจ้าของที่ดินผู้ให้เช่ากับต่างดาวผู้เช่า โดยอาจจะมีการกำหนดหลักเกณฑ์ไว้ว่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปีแล้ว ต่างดาวผู้เช่า จะมี

สิทธิในการต่ออายุการเช่า ได้อีกคราวละ 30 ปี ซึ่งเกิดกรณีหลายกรณีที่คนไทยได้ดำเนินการไปในทางดังกล่าวอันเป็นไปในทางเพื่อประโยชน์ของต่างด้าว และทำให้คนไทยผู้เป็นเจ้าของที่ดินต้องเสียสิทธิ์เสียประโยชน์ในการทำกินในที่ดินนั้น

ปัญหาดังกล่าวจากการศึกษาค้นคว้าพบว่าปัญหานี้เป็นปัญหาที่พบได้มากที่สุด เนื่องจากเป็นการกระทำของบุคคลที่มีส่วนได้ส่วนเสียระหว่างกันซึ่งจะพบมากในเขตที่มีชาวต่างชาติเข้ามาอาศัยอยู่เป็นจำนวนมาก เช่น จังหวัดภูเก็ต จังหวัดเชียงราย จังหวัดอุดรและพัตยา เป็นต้น ซึ่งการแก้ไขปัญหานี้รัฐควรออกกฎหมายอย่างเข้มงวดและรัดกุมเกี่ยวกับกรณีการถือแทน (Nominee) โดยมีข้อเสนอแนะดังนี้

หากตรวจสอบแล้วพบว่าเป็นการถือแทน เจ้าหน้าที่ของรัฐควรดำเนินการโดยวิธีการร่วมมือกับศาลเพื่อออกหมายเรียกบุคคลผู้มีชื่อหลัง โฉนด เพื่อมาสอบถามข้อเท็จจริงเพิ่มเติม หากพบว่ามีกรกระทำผิดจริงจะต้องรีบดำเนินการเอาผิด กับผู้กระทำผิดโดยเร็ว

หากตรวจสอบแล้วพบว่าเป็นการเข้าข่ายการถือแทน เจ้าหน้าที่ของรัฐ ควรดำเนินการวิธีการร่วมมือกับศาลเพื่อออกหมายเรียกบุคคลผู้มีชื่อหลัง โฉนดเพื่อมาสอบถามข้อเท็จจริงเพิ่มเติม จากนั้นควรแจ้งให้บุคคลผู้มีชื่อหลัง โฉนด นำพยานหลักฐาน มาแสดงต่อเจ้าหน้าที่เพื่อตรวจสอบประกอบกับข้อเท็จจริงที่ได้รับจากการสอบสวน หากพบว่าเป็นกรณีการถือแทนจริงจะต้องดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

ปัญหาประการสุดท้าย เป็นปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับมาตรการในการลงโทษต่างด้าวเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินของต่างด้าวในประเทศไทย เนื่องจากผู้ศึกษาเห็นว่า แม้กฎหมายจะได้มีการกำหนดไว้อย่างชัดเจนว่าหากพบว่าเป็นกรณีที่ต่างด้าวถือครองที่ดินไว้โดยมิชอบหรือเป็นกรณีที่คนไทยถือครองที่ดินไว้แทนต่างด้าวและเพื่อประโยชน์ของต่างด้าว หากเจ้าหน้าที่ของรัฐตรวจสอบพบ ตามมาตรา 94 ได้บัญญัติให้คนต่างด้าวนั้นจัดการจำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดให้ซึ่งไม่น้อยกว่า 180 วันแต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าไม่จำหน่ายที่ดินนั้นภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น ซึ่งจากบทบัญญัติดังกล่าวนี้ อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจตามมาตรา 94 และมาตรา 96 เพียงแต่สั่งให้จำหน่ายที่ดินเท่านั้น บทบัญญัติดังกล่าวไม่ได้มีมาตรการในการลงโทษให้ต่างด้าวเจ็ดหลายเลย เนื่องจากเมื่อมีการจำหน่ายที่ดินไปแล้ว รัฐก็ต้องคืนเงินนั้นให้แก่ต่างด้าว กรณีจึงเห็นได้ว่าเป็นปัญหาข้อกฎหมายที่ควรมีการแก้ไข เนื่องจากกว่าที่รัฐจะตรวจสอบพบการกระทำความผิดดังกล่าว ต่างด้าวก็ได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินของประเทศไทยไปนานนับแล้ว ซึ่งนอกจากจะแก้ไขบทบัญญัติดังกล่าวแล้วผู้ศึกษายังเห็นควรให้ถือว่าการกระทำดังกล่าวนี้มีความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา เนื่องจากเป็นกรณีที่ชัดเจนแล้วว่าผู้กระทำผิดมีเจตนาที่จะละเมิดต่อกฎหมายไทย เพื่อที่ผู้กระทำผิดจะได้เกรงกลัวต่อกฎหมายมากขึ้นและนอกจากจะริบที่ดินแล้วก็ควรมีโทษปรับสำหรับต่างด้าวที่กระทำความผิดนั้นด้วย

ผู้ค้นคว้าจึงเห็นควรเสนอแนะให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมเกี่ยวกับมาตรการลงโทษ ในกรณีที่ตรวจสอบแล้วพบว่า การขอได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินของต่างด้าวในประเทศไทยนั้นเป็นไปในทางอันเป็นลักษณะของการหลีกเลี่ยงกฎหมาย โดยมีข้อเสนอแนะดังนี้

มาตรการเกี่ยวกับที่ดิน โดยการบังคับให้จำหน่ายที่ดินตามขั้นตอนของกฎหมายตามมาตรา 94 และ 96 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งมีการกำหนดหลักเกณฑ์ไว้ว่า เมื่อปรากฏว่าผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าวหรือคนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ให้คนต่างด้าวจัดการจำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดให้ ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันแต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนดให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น นอกจากบทบัญญัติในการบังคับจำหน่ายที่ดินที่ผู้กระทำความผิดครอบครองหรือมีสิทธิในที่ดินดังกล่าวตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว เห็นว่าในการจำหน่ายนั้น รัฐควรเป็นผู้มีอำนาจในการกำหนดราคาขาย มิใช่ให้ผู้กระทำความผิดเป็นผู้มีอำนาจต่อรองหรือกำหนดราคา ดังนั้นจึงเห็นควรให้แก้บทบัญญัตินี้ดังกล่าวโดยเพิ่มเติมด้วยคำว่าที่ “...กำหนดให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น โดยให้มีอำนาจเด็ดขาดในการกำหนดราคาซื้อขายและเงินที่ขาดได้นั้นให้รับเข้าหลวงไปเสียทั้งสิ้น ”

เมื่อดำเนินการจำหน่ายที่ดินพิพาทแล้ว เงินที่ได้จากการจำหน่ายที่ดินพิพาทนั้น ควรรับเข้ารัฐและรัฐควรเรียกเก็บเงินค่าเสียหายอันเกิดแก่การใช้ประโยชน์ในที่ดินโดยมิชอบย้อนหลังเอากับบุคคลผู้มีชื่อหลังโฉนดย้อนกลับไปตั้งแต่ปัจจุบันจนถึงอดีต ณ วันที่ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินในประเทศไทยโดยมิชอบด้วยกฎหมาย

รัฐผู้ซึ่งเป็นผู้เสียหายโดยตรงจะต้องดำเนินการตรวจสอบอย่างเข้มงวดเป็นพิเศษในกรณีที่บุคคลผู้เคยกระทำความผิดในกรณีดังกล่าวมาดำเนินการในทางนิติกรรมใด ๆ อันเกี่ยวกับที่ดิน เพื่อเป็นการตรวจสอบให้แน่ใจว่าในการทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินในครั้งใหม่นี้จะมีใช่เป็นกรณีการกระทำเพื่อประโยชน์ของต่างด้าว

เอกสารอ้างอิง

ประภาศน์ อวยชัย. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยห้างหุ้นส่วนและบริษัท. พิมพ์ครั้งที่

1. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2523.

ผดุงศักดิ์ นรินดิผดุงการ. กฎหมายที่ดิน. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์ มหาวิทยาลัย
รามคำแหง, 2554.

สมจิตร ทองประดับ. คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์นิติบรรณาการ, 2554.

วันเพ็ญ หรุจิตตวิวัฒน์. การเช่าซื้อหรือถือกรรมสิทธิ์ที่ดินของกิจการที่ได้รับส่งเสริมจากบีไอโอ.

WWW.faq108.co.th/common/topic/land.php.

ถิรวัชร ฤาเดช. ปัญหาสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศไทย ตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497.

การค้นคว้าอิสระ นิติศาสตรมหาบัณฑิต. มหาวิทยาลัยรามคำแหง วิทยาเขตบางนา.

ลีนา ทิพย์วงษ์. ปัญหาการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน. การ

ค้นคว้าอิสระ นิติศาสตรมหาบัณฑิต. มหาวิทยาลัยรามคำแหง วิทยาเขตบางนา.

อมรวดี ภักดี. ความรับผิดชอบทางอาญาเกี่ยวกับการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศไทย. วิทยานิพนธ์

นิติศาสตรมหาบัณฑิต. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2556.