

Thai Land Laws in the Era of Globalization: Challenges from Foreign Ownership

กฎหมายที่ดินไทยยุคโลกาภิวัตน์: ความท้าทายจากการถือครองโดยชาวต่างชาติ

ชัคตัตราย รัชยะสวัสดิ์ (Chacattrai Rayasawath)*

*คณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา 30000 ประเทศไทย (Faculty of Humanities and Social Sciences, Nakhon Ratchasima Rajabhat University, Nakhon Ratchasima Province, 30000, Thailand) | e-mail: *chacattrai.r@nrru.ac.th

Abstract

Introduction: Thailand is currently facing a land ownership crisis involving foreign nationals. This issue has emerged alongside the country's efforts to open up and promote foreign investment. While such policies aim to stimulate economic growth and modernize infrastructure, they have also raised concerns about economic inequality, potentially affecting citizens' rights and local community identities. This academic article aims to examine the challenges associated with foreign land ownership in Thailand across legal, economic, social, cultural, and environmental dimensions. The findings lead to proposals for developing land management laws and policies in the digital age that align with Thailand's competitive advantages, attract sustainable foreign investment, maintain social stability, and balance economic benefits with public security.

Content: Foreign land ownership in Thailand is a critical issue in the context of globalization, especially due to the expansion of investment and the increased demand for land resources. Addressing this requires appropriate legal frameworks and ownership policies that promote economic growth while protecting the rights of local communities and stakeholders. Laws should be reformed to enhance transparency, reduce conflict, and reinforce land security. Additionally, policies should promote sustainable land use to minimize negative impacts on natural resources and the environment.

Conclusion: In the era of globalization, Thailand's legal and policy frameworks concerning foreign land ownership must consider economic, social, and environmental implications. Collaborative efforts among stakeholders and the public are essential to facilitate knowledge exchange, identify solutions, and broaden the scope of relevant laws and policies. Such an approach supports transparent and fair investment while safeguarding local resources, reducing social conflict, and developing efficient and sustainable land management systems.

Innovation: The proposed innovation focuses on achieving legal and policy balance in land tenure and future strategic direction within a globalized context. This involves creating a regulated and clearly defined management framework that integrates economic, social, cultural, and environmental changes. Through technological adaptation and cross-border competition, the framework seeks to ensure long-term national security and sustainable development amid ongoing globalization.

Keywords: land laws and policies; adaptive dynamics; foreign land ownership; impact of challenges

บทคัดย่อ

บทนำ: ประเทศไทยกำลังเผชิญกับการถือครองที่ดินโดยชาวต่างชาติภายใต้กระแสการเปิดประเทศและความพยายามส่งเสริมการลงทุน ซึ่งกลายเป็นประเด็นถกเถียงข้อสนับสุนนโยบายเพิ่มเงินลงทุนเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ และพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานให้ทันสมัยยิ่งขึ้น ในทางกลับกัน ข้อกังวลเกี่ยวกับการเปิดช่องทางให้ชาวต่างชาติเข้าถือครองที่ดิน อาจทำให้เกิดความเหลื่อมล้ำทางเศรษฐกิจ ส่งผลกระทบต่อสิทธิประชาชนและอัตลักษณ์ชุมชนท้องถิ่น ดังนั้น บทความวิชาการนี้ จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความท้าทายที่ส่งผลกระทบต่อการถือครองที่ดินโดยชาวต่างชาติในประเทศไทย ในมิติทางกฎหมาย เศรษฐกิจ สังคมและวัฒนธรรม และสิ่งแวดล้อม นำไปสู่การเสนอแนวทางพัฒนากฎหมายและนโยบายจัดการที่ดินในยุคดิจิทัลให้สอดคล้องกับบริบทการแข่งขัน ดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศ รักษาความมั่นคงทางสังคมไทย และสร้างสมดุลในผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจกับความมั่นคงของประชาชน

*Correspondence author: chacattrai.r@nrru.ac.th

Cite (APA): Rayasawath, C. (2025). Thai Land Laws in the Era of Globalization: Challenges from Foreign Ownership. *Research Community and Social Development Journal*, 19(1), 1-18. <https://doi.org/10.14456/rc-sdj.2025.01>



This work is licensed under a Creative Attribution Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International License.

เนื้อหา: การถือครองที่ดินของชาวต่างชาติในประเทศไทยเป็นประเด็นสำคัญเกี่ยวกับโลกาภิวัตน์ โดยเฉพาะการขยายตัวการลงทุนและใช้ทรัพยากรที่ดิน ซึ่งจำเป็นต้องตระหนักถึงกฎหมายและนโยบายการถือครองที่ดินในรูปแบบการมีส่วนร่วมสนับสนุนเพื่อสร้างสมดุล ส่งเสริมเศรษฐกิจ และปกป้องผลประโยชน์ของชุมชนท้องถิ่นร่วมกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ทำให้กฎหมายควรได้รับการปรับปรุงเพื่อสร้างความโปร่งใส ลดความขัดแย้ง เสริมสร้างการถือครองที่ดินให้มั่นคง นำไปสู่นโยบายส่งเสริมการใช้ที่ดินเพื่อลดผลกระทบทางทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน

บทสรุป: ความท้าทายทางสังคม เป็นความเหลื่อมล้ำในการเข้าถึงที่ดิน ผลกระทบต่อชุมชนและอัตลักษณ์ท้องถิ่น ความมั่นคงทางเศรษฐกิจและอาหาร ส่วนความท้าทายทางกฎหมาย เป็นจุดอ่อนและไม่ครอบคลุมการบังคับใช้กฎหมาย การพัฒนาเศรษฐกิจและคุ้มครองสิทธิประชาชนไม่มีความสมดุล รวมทั้งผลกระทบต่อระบบนิเวศและทรัพยากรธรรมชาติ ซึ่งเป็นประเด็นสำคัญที่ต้องได้รับการบริหารจัดการ ป้องกันผลกระทบและการแสวงหากำไร โดยปรับปรุงกฎหมาย เพิ่มกลไกกำกับดูแล ใช้มาตรการทางเศรษฐกิจเพื่อให้เกิดความสมดุลด้านผลประโยชน์ ควรเปิดโอกาสให้ประชาชนมีส่วนร่วมในกระบวนการตัดสินใจได้

แนวคิดใหม่: ความสมดุลทางกฎหมาย นโยบาย การถือครองที่ดิน และแนวทางอนาคตยุคโลกาภิวัตน์ ผ่านกรอบจัดการโดยสร้างข้อกำหนด ข้อตกลง และปรับปรุงให้เกิดความชัดเจน ด้วยการศึกษาพัฒนาการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ สังคม วัฒนธรรม และสิ่งแวดล้อม ตามพลวัตการปรับตัว การประยุกต์ใช้เทคโนโลยี และการแข่งขันข้ามพรมแดนที่มีความสมดุลกับมาตรการ การบริหารจัดการ ผลประโยชน์ และเสริมสร้างความมั่นคงจากการขยายตัวยุคโลกาภิวัตน์ระยะยาว

คำสำคัญ: กฎหมายและนโยบาย; พลวัตการปรับตัว; กรรมสิทธิ์ที่ดินของชาวต่างชาติ; ผลกระทบที่ท้าทาย

บทนำ

กระแสโลกาภิวัตน์มาพร้อมกับการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคม ทำให้เหตุการณ์ กิจกรรม และการตัดสินใจสำคัญเกิดการขยายตัวของบุคคลและชุมชนบนโลก (Held et al., 1999) ได้แก่ การขับเคลื่อนเคลื่อนย้ายแรงงาน และลงทุนจากต่างประเทศโดยตรง ซึ่งท้ายที่สุดแล้ว จะช่วยเสริมประสิทธิภาพการใช้ที่ดินและอำนวยความสะดวกการถ่ายโอนที่ดินจากเจ้าของที่ดินไปยังนักลงทุน (Chavunduka et al., 2021) ขณะเดียวกัน ระบบราชการ การเงิน และเทคนิคการจัดตั้งกรรมสิทธิ์ที่ดินยังคงเป็นข้อจำกัดทางอุปสรรคที่ทำให้เกิดปัญหาการทุจริต ค่าใช้จ่ายมากเกินไป และความไม่มีประสิทธิภาพของระบบราชการขัดขวางประสิทธิภาพการจัดการที่ดิน (Ige et al., 2024) ทำให้ทรัพยากรที่ดินซึ่งมีอยู่อย่างจำกัดกำลังเผชิญกับความท้าทาย เกิดการแข่งขัน เกิดความขัดแย้ง สร้างผลกระทบต่อระบบนิเวศ อาหาร ทรัพยากรธรรมชาติ และแรงผลักดันการใช้ที่ดินเปลี่ยนแปลงสิ่งแวดล้อมระดับโลกเพิ่มมากขึ้นต่อเนื่อง (Montràs-Janer et al., 2024)

อย่างไรก็ดี พระราชบัญญัติปฏิรูปการถือครองที่ดิน มุ่งหวังปรับปรุงสิทธิการถือครองที่ดินสำหรับผู้อยู่อาศัยและถือครองที่ดินในพื้นที่ส่วนรวมให้มีความปลอดภัยมากขึ้น ขณะเดียวกัน การเผชิญความท้าทายทำให้การปฏิรูปที่ดินเป็นไปอย่างเชื่องช้า ข้อเรียกร้องไม่ได้รับการแก้ไข และการจัดสรรที่ดินใหม่ไม่บรรลุเป้าหมาย (Seutloali, 2024) การละเลยข้อตกลงการถือครองที่ดินเพื่อเป็นเจ้าของในตลาดที่ดิน

อาจมีผลต่อความปลอดภัยภายใต้ระบบการถือครองที่ดินตามธรรมเนียมของชุมชน ซึ่งเป็นวัฒนธรรมการเสริมอำนาจและค่าใช้จ่ายบริหารจัดการค่อนข้างต่ำภายในชุมชนท้องถิ่น ยังคงเผชิญกับศักยภาพความต้องการจากภายในและภายนอกชุมชนที่การเปลี่ยนแปลงไปเช่นเดียวกับข้อจำกัดการสร้างเอกสิทธิ์ที่ดินส่วนรวม และส่งเสริมการจัดตั้งที่ดินเกษตรกรรมเชิงพาณิชย์ ทำให้ชาวพื้นเมืองไม่สามารถใช้พื้นที่ชุมชนนั้นได้ต่อไป (Tusing & Leemann, 2023) ดังนั้น ภายใต้ขอบเขตการศึกษาบทความวิชาการนี้ จึงมีประเด็นเนื้อหาสำคัญที่เกี่ยวข้องตามลำดับดังต่อไปนี้

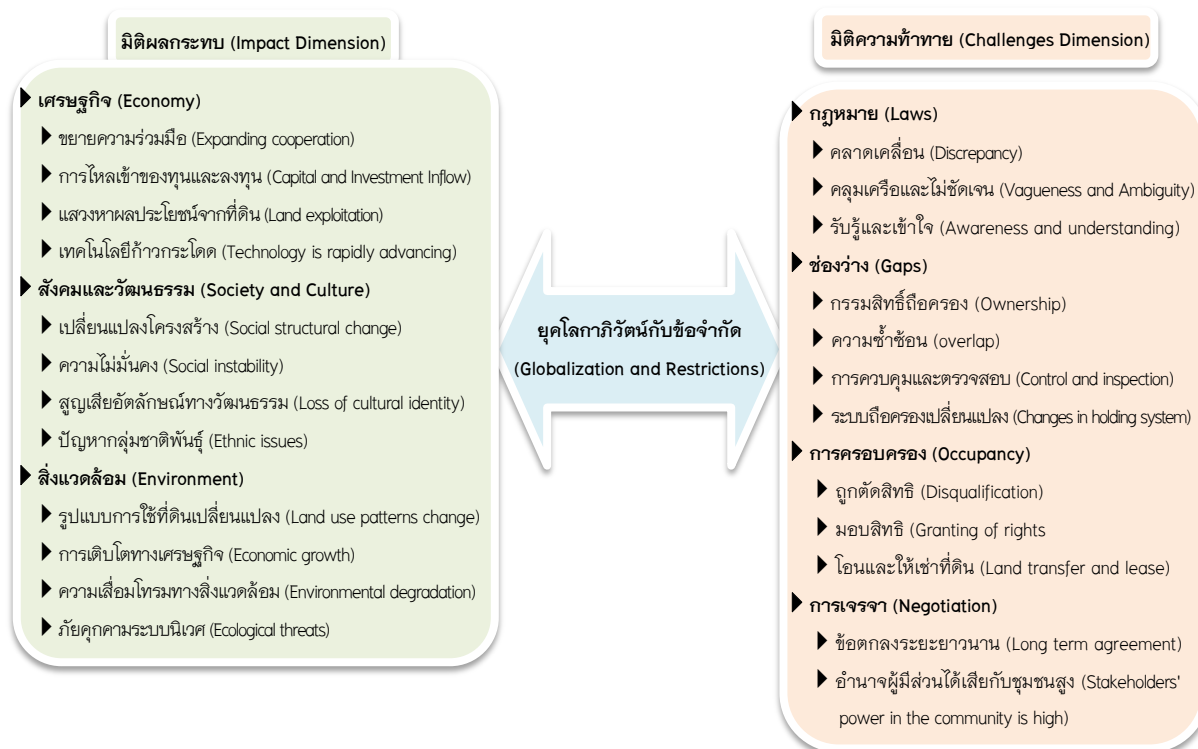
เนื้อหา

ยุคโลกาภิวัตน์กับการถือครองที่ดินโดยชาวต่างชาติ

โลกาภิวัตน์ (Globalization) เป็นอิทธิพลทางพลวัตการโต้ตอบและปรับตัวเข้ากับท้องถิ่นในบริบทโลกที่เน้นทางเลือกโครงสร้างวัฒนธรรมนิยมใหม่ (Roudometof & Dessì, 2022) ทำลายมุมมองโลกแบบเดิมด้วยการข้ามผ่านพื้นที่การเติบโต บูรณาการวัฒนธรรม สังคม และสิ่งแวดล้อมภายในท้องถิ่น (Blatter, 2022) เกิดเป็นผลกระทบทางอัตลักษณ์เมืองโลกาภิวัตน์ท่ามกลางการเปลี่ยนแปลงเศรษฐกิจ สังคม วัฒนธรรม และการเมืองอย่างต่อเนื่อง (Ghahremani et al., 2021; Valdeolmillos et al., 2024) ขณะที่ประเทศกำลังพัฒนาในภูมิภาคเอเชียส่วนใหญ่ประสบปัญหากระแสเงินลงทุนลดลงจากต่างประเทศโดยตรงเป็นอย่างมาก ดังนี้

ภาพที่ 1 ยุคโลกาภิวัตน์กับข้อจำกัดการถือครองที่ดินโดยชาวต่างชาติ

Figure 1. Globalization and Restrictions on Foreign Land Ownership.



หมายเหตุ. สังเคราะห์มิติจากผลกระทบและความท้าทาย

Note. Synthesize dimensions from impacts and challenges.

จากภาพที่ 1 แสดงความเชื่อมโยงข้อจำกัดการถือครองที่ดินโดยชาวต่างชาติในยุคโลกาภิวัตน์ ดังนี้

มิติผลกระทบ

มิติผลกระทบ เกิดขึ้นจากขั้นตอนการคัดกรองการลงทุนและได้รับอนุญาตดำเนินการตามเป้าหมายหรือสิทธิการลงทุนหรือทำธุรกรรมแบบร่วมทุนของบริษัทต่างชาติจำนวนมาก (UNCTAD, 2023) โดยมีความเป็นไปได้ในแต่ละด้าน ดังนี้

ด้านเศรษฐกิจ

การพัฒนาเศรษฐกิจอาเซียนได้ขยายความร่วมมือทางการเงิน การท่องเที่ยว การเกษตร พัฒนาทรัพยากรมนุษย์ พัฒนาศักยภาพและอุตสาหกรรม (Sermcheep et al., 2024) รวมทั้งการไหลเข้ามาของทุนและภาคการลงทุนจากต่างประเทศที่ยกระดับความเชื่อมั่นของนักลงทุนและสร้างแรงจูงใจลงทุนในภาคอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐานระยะยาว ขณะที่ชาวต่างชาติอาจต้องการที่ดิน ทำให้ราคาที่ดินในพื้นที่เกษตรกรรมเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้การแข่งขันภาคเกษตรกรรมลดลงอย่างต่อเนื่อง เกิดความเหลื่อมล้ำในกลุ่มคนที่มียาได้ต่ำและไม่สามารถเข้าถึงทรัพยากรที่ดินได้ (UNCTAD, 2021) นอกจากนี้ การพัฒนาเมืองอัจฉริยะและโครงการเศรษฐกิจพิเศษ นำไปสู่การพัฒนาเทคโนโลยี นวัตกรรมเพิ่มผลิตภาพ และขีดความสามารถการแข่งขันเศรษฐกิจไทย ซึ่งสร้างการจ้างงาน กระจายรายได้ในท้องถิ่น และส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจโดยรวม (OECD, 2020) ส่งผลต่อความไม่เท่าเทียมกันและเกิดความยากจนขั้นรุนแรงเพิ่มมากขึ้น ดังกรณีกลุ่มชุมชนพึ่งพาป่าที่ไม่ได้รับประโยชน์จากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ซึ่งมักเป็นกลุ่มยากจนที่สุดและถูกละเลยมากที่สุดในแต่ละภูมิภาค (Lay et al., 2021; Vemuru et al., 2020)

ด้านสังคมและวัฒนธรรม

การขยายตัวพื้นที่เมืองและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เน้นกลุ่มเป้าหมายชาวต่างชาติได้เปลี่ยนแปลงชุมชนเชิงกายภาพ เช่น การแทนที่บ้านเรือนดั้งเดิมด้วยโครงสร้างสมัยใหม่ เป็นต้น (UNESCO & Network of Education Policy Centers, 2021) ขณะเดียวกัน รูปแบบการใช้ที่ดินเปลี่ยนแปลงไปผ่านรากฐานการผลิตจากแรงงานในครอบครัวที่ยังคงมีความสำคัญต่อการรักษาเอกลักษณ์ทางวัฒนธรรมไปสู่แรงงานอพยพเพื่อรับจ้างภายนอกพื้นที่เพิ่มมากขึ้น และเชื้อต่อผู้ผลิตขนาดใหญ่มากกว่าเกษตรกรรายย่อย (Byamugisha, 2021) การรุกคืบที่ดินขนาดใหญ่และธุรกิจเกษตรสมัยใหม่ทำให้เกิดความไม่สมดุลของอำนาจและการเป็นเจ้าของที่ดินรุนแรงเพิ่มขึ้น การระดมพลเมืองชุมชนทางการเมืองมีความซับซ้อน โดยต้องดิ้นรนเพื่อรักษาเอกราชเหนือที่ดินและการผลิตของตนเอง (Lugo-Espinosa et al., 2024)

ด้านสิ่งแวดล้อม

การเข้าถึงทรัพยากรที่ดินอย่างเปิดกว้างทำให้สิทธิในที่ดินถูกควบคุมและจัดสรรโดยกลุ่มที่แตกต่างกัน ระบบการถือครองกรรมสิทธิ์แบบชุมชนกับการถือครองแบบส่วนตัวและรายบุคคลนำไปสู่ความเสื่อมโทรมของสิ่งแวดล้อมได้อย่างแน่นอน (Boonzaijer, 1997) การจัดการถือครองที่ดินส่วนรวมไม่สามารถรับมือกับ

แรงกดดันภายนอกด้วยองค์ประกอบทางจำนวนประชากร การเติบโตทางเศรษฐกิจ การเปลี่ยนแปลงบริบทการใช้ที่ดินของมนุษย์ส่งผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมเชิงนิเวศ การให้บริการระบบนิเวศ ผลผลิต โครงสร้าง และลักษณะภูมิอากาศ (Airiken et al., 2022) ดังนั้น วิธีการรักษาและปรับใช้ระบบถือครองที่ดินส่วนรวมของชนพื้นเมืองและชุมชนท้องถิ่น เป็นนโยบายเพิ่มเติมสำคัญที่มุ่งหมายป้องกันความเสื่อมโทรมของสิ่งแวดล้อม (Barajas et al., 2024)

มิติความท้าทาย

มิติความท้าทาย สำหรับการถือครองที่ดินของชาวต่างชาติ มีความเกี่ยวข้องกับกฎหมาย ช่องว่างการครอบครอง และการเจรจา ซึ่งมีสาระสำคัญดังนี้

กฎหมาย

การเคลื่อนย้ายเงินทุนและรูปแบบการลงทุนเป็นเรื่องที่ง่ายขึ้น รวมทั้งความเชื่อมโยงการพัฒนาทางเศรษฐกิจกับทุกประเทศทั่วโลกที่เพิ่มมากขึ้น ถึงแม้ว่าจะมีการออกแบบกระบวนการและการบริหารหรือได้อย่างครอบคลุม (Dieterle, 2022) ยังพบข้อจำกัดทางกฎหมาย (De Juan et al., 2022) ได้แก่

- ความคลาดเคลื่อนระหว่างหลักการที่กำหนดขึ้นกับการปฏิบัติในพื้นที่จริง
- ความยืดหยุ่นของกฎเกณฑ์ระบบการถือครองที่ดินตามธรรมเนียมอย่างไม่เป็นทางการ
- ปัญหาและความยากลำบากสำหรับนักลงทุนต่อการทำความเข้าใจสิทธิในที่ดินอย่างถ่องแท้ และต้องเจรจากับชุมชนมากกว่าหนึ่งแห่ง
- ความหลากหลายทางกฎหมาย ความไม่แน่นอนและไม่ชอบธรรมในการเจรจาทำให้ได้รับการยกเว้น
- ความคลุมเครือทำให้เกิดความขัดแย้งเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า และการเจรจาที่เกินขอบเขต

ช่องว่าง

ตามนโยบายการจดทะเบียนที่ดิน ได้แก่ กรรมสิทธิ์ที่ดิน ถือครองที่ดิน และใช้ที่ดินซ้ำซ้อน เนื่องจากไม่สามารถให้ความชัดเจนทางกฎหมายแก่ผู้ถือครองหนังสือรับรองที่ดินได้อย่างเต็มที่และทำให้กลายเป็นหลักฐานการเป็นเจ้าของที่มีมูลค่าทางเศรษฐกิจเพิ่มมากขึ้น (Pahrazi & Rahayu, 2024) รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงระบบถือครองที่ดิน และการผสานรวมความต้องการจากภายในและภายนอกชุมชนยังขาดการควบคุมและตรวจสอบ (Barajas et al., 2024)

การครอบครอง

การครอบครองพื้นที่ขนาดใหญ่ ทำให้บางกลุ่มคนถูกตัดสิทธิเนื่องจากใช้เอกสารสิทธิที่ดินส่วนบุคคลในการโอนหรือให้เช่าที่ดินแก่ผู้ลงทุน และสิทธิในที่ดินตามประเพณีบรรพบุรุษได้รับการสนับสนุนภายใต้บริบททางธุรกิจอย่างเป็นทางการเพิ่มขึ้น ส่งผลให้การจัดตั้งกรรมสิทธิ์แบบถือครองกรรมสิทธิ์โดยชุมชนสามารถมอบสิทธิการเช่าให้กับธุรกิจภายในภายหลังได้ (Dieterle, 2022)

การเจรจา

การเจรจาระหว่างนักลงทุน เจ้าหน้าที่รัฐ และหน่วยงานท้องถิ่น มีผลกระทบต่อชุมชนท้องถิ่นสูง ซึ่งส่วนใหญ่เกี่ยวข้องกับข้อตกลงการเช่าเป็นเวลานานหลายทศวรรษ บางครั้งนานเป็นศตวรรษที่ส่งผลกระทบทางสังคมระยะยาว (Hambloch, 2022)

กรณีศึกษาการถือครองที่ดินโดยชาวต่างชาติในต่างประเทศ

กรณีศึกษาการถือครองที่ดินโดยชาวต่างชาติในต่างประเทศ แสดงสาระสำคัญดังตารางที่ 1

ตารางที่ 1. กรณีศึกษาการถือครองที่ดินโดยชาวต่างชาติในต่างประเทศ

Table 1. Case studies on Foreign Land Ownership in Other Countries

ด้าน (diemension)	ประเทศ (country)		
	เวียดนาม (vietnam)	อินโดนีเซีย (indonesia)	กัมพูชา (cambodia)
เศรษฐกิจ (economy)	- ส่งเสริมการลงทุนและใช้ที่ดิน (promote investment and land utilization) - เช่าที่ดินเกษตรกรรม 50 ปี (agricultural land for 50-year lease) - ทำธุรกรรมที่ดิน (land transactions)	- รัฐเป็นผู้จัดหาที่ดินหลัก (main land provided by the state) - สนับสนุนการพัฒนาเชิงกลยุทธ์สำหรับชนชั้นนำและนักลงทุนขนาดใหญ่ (strategic development support for elite groups and major investors)	- การลดต้นทุนการถือครองที่ดินเพื่อการลงทุน (cost reduction of land ownership for investment) - การลงทุนมีผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม (impact of investment on communities and the environment)
สังคมและวัฒนธรรม (society and culture)	- ความเท่าเทียมในการใช้ที่ดิน (equality in land utilization) - ความสัมพันธ์ของการเมืองและธุรกิจ (the relationship between politics and business) - ส่งเสริมความเท่าเทียมกันในสิทธิการใช้ที่ดินของสามีและภรรยา (promote equality in land use rights between husband and wife) - คุ้มครองสิทธิที่ดินร่วมกับผลประโยชน์ครอบครัว (protect land rights along with family interests)	- รัฐมีบทบาทบริหารจัดการที่ดิน (the role of the state in land management) - แนวโน้มการให้ประโยชน์แก่ชนชั้นนำทางการเมืองและธุรกิจของรัฐเพิ่มมากขึ้น (the trend of increasing benefits for political and business elites from the state) - ให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการที่ดินทางวัฒนธรรม (emphasize the management of cultural land)	- การต่อสู้ของชุมชนจากการจัดสรรที่ดินของรัฐ (the struggle of communities from government land allocation) - ความขัดแย้งและความไม่มั่นคงทางสังคม (social conflict and insecurity) - ละเลยความสำคัญของการใช้ที่ดินทางวัฒนธรรมในท้องถิ่น (neglect the importance of local cultural land use) - วิถีชีวิตทางวัฒนธรรมสูญหาย (loss of cultural way of life)
สิ่งแวดล้อม (environment)	- มาตรการด้านความยั่งยืนทางกฎหมาย - คุ้มครองทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (legal sustainability measures to protect natural resources and the environment)	- คำนึงถึงการจัดการที่ดินและทรัพยากรธรรมชาติ (Consideration of land and natural resource management) - ปัญหาการทำลายป่าและแหล่งน้ำ (Issues of deforestation and water source destruction)	พัฒนาโครงการที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (development of projects with environmental impacts)

หมายเหตุ. สังเคราะห์กรณีศึกษา 3 ประเทศในภูมิภาคอาเซียน

Note. Synthesize case studies of 3 countries in the ASEAN region.

จากตารางที่ 1 อธิบายสาระสำคัญของสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม หรือ “เวียดนาม” (Vietnam) ได้บังคับใช้กฎหมายที่ดินปี ค.ศ. 2003 เพื่อส่งเสริมสิทธิการใช้ที่ดิน เพิ่มความเท่าเทียมกันระหว่างนักลงทุนในประเทศและต่างประเทศ รวมถึงผู้อยู่อาศัยถาวรในต่างประเทศ สามารถซื้อทรัพย์สินและใช้สิทธิในที่ดินได้ เน้นสิทธิที่ดินระหว่างสามีและภรรยา โดยกฎหมายที่ดินปี ค.ศ. 2013 ขยายระยะเวลาเช่าที่ดินเกษตรกรรมเป็น 50 ปี อนุญาตให้เจ้าของที่ดินโอนที่ดินเป็นของขวัญหรือใช้ที่ดินเป็นหุ้นในกิจการร่วมค้า (USAID, 2013) กฎหมายที่อยู่อาศัยและกฎหมายธุรกิจจอส่งหาริมทรัพย์ปี ค.ศ. 2014 ขยายสิทธิใช้ที่ดินให้กับนักลงทุนต่างชาติ โดยอนุญาตให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทำธุรกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินและการจ้างงาน (United States Department

of State, 2019) การพัฒนาระบบการบริหารจัดการที่ดิน ปี ค.ศ. 2020 เน้นการรวบรวมและจัดทำข้อมูลที่ดินให้ทันสมัยและสร้างฐานข้อมูลที่ดินทั่วประเทศ (World Bank, 2008) การปฏิรูปกฎหมายที่ดินโดยบังคับใช้กฎหมายที่ดินปี ค.ศ. 1993 และออกใบแสดงสิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพิ่มการลงทุนด้านเกษตรกรรม และส่งเสริมการเติบโตทางเศรษฐกิจ ลดความยากจนและเพิ่มความมั่นคงในที่ดิน (Do & Iyer, 2003) และกฎหมายที่ดินสนับสนุนการเปลี่ยนผ่านจากระบบเศรษฐกิจแบบส่วนกลางไปสู่ระบบเศรษฐกิจที่อิงตลาด โดยเน้นคุ้มครองสิทธิและการลงทุนในที่ดิน (Ngoga, 2018)

สาธารณรัฐอินโดนีเซีย หรือ “อินโดนีเซีย” (Indonesia) โดยรัฐบาลกลางมีบทบาทการจัดการที่ดินและเป็นผู้จัดหาที่ดินรายใหญ่ที่ทรงอำนาจด้านการลงทุนในประเทศมากที่สุด และมีแนวโน้มให้บริการแก่กลุ่มชนชั้นนำทางการเมืองและธุรกิจมากกว่าให้ประโยชน์แก่ชุมชนในท้องถิ่น ซึ่งเป็นความท้าทายและทำลายอำนาจรัฐ เกิดความขัดแย้ง ความไม่มั่นคงทางสังคม และส่งผลให้เกิดความเสี่ยงในการลงทุน โดยมีข้อสังเกต (Meckelburg & Wardana, 2024) ดังนี้

- การขยายตัวเชิงกลยุทธ์แฝงด้วยผลประโยชน์ของกลุ่มชนชั้นนำและกลุ่มทุน สะท้อนการรวมศูนย์ผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจ ส่งผลเสียต่อชุมชนท้องถิ่นและสิ่งแวดล้อม ขณะที่นักการเมืองและกลุ่มทุนได้รับผลประโยชน์มหาศาล
- การแทรกแซงที่เอื้อประโยชน์แก่กลุ่มผู้มีอำนาจ โดยรัฐบาลทำหน้าที่เป็นกลไกสนับสนุนผลประโยชน์ของชนชั้นนำมากกว่าเป็นตัวกลางที่เป็นกลาง ขณะเดียวกัน การต่อสู้ของชุมชนท้องถิ่นเป็นแรงต้านสำคัญที่จะลดกระบวนการและเพิ่มต้นทุนการแย่งชิงทรัพยากร
- การใช้แนวคิดผลประโยชน์สาธารณะเป็นเครื่องมือสร้างความชอบธรรมที่มุ่งตอบสนองผลประโยชน์กลุ่มทุนและชนชั้นนำของรัฐมากกว่าส่งเสริมการพัฒนาที่เป็นประโยชน์แก่ชุมชนท้องถิ่น โดยเฉพาะพื้นที่ยุทธศาสตร์สำหรับนักลงทุนรายใหญ่ ชนชั้นนำ และนักการเมือง
- รัฐบาลส่งเสริมผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจ โดยลดความซับซ้อนของที่ดินเพื่อลดต้นทุนสำหรับนักลงทุนรายใหญ่ ละเลยความหมายทางสังคมวัฒนธรรมบนที่ดินในชุมชนท้องถิ่น

ราชอาณาจักรกัมพูชา หรือ “กัมพูชา” (Cambodia) ถือครองที่ดินในรูปแบบกรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนรวม ปี ค.ศ. 2001 เป็นก้าวแรกในการคุ้มครองที่ดินส่วนรวมของชุมชน โดยจัดตั้งโครงการป่าชุมชน (Community Forestry Schemes: CFS) ปี ค.ศ. 2022 ให้ชุมชนจัดการป่าไม้เพื่อสังคมและเศรษฐกิจ โดยมีอุปสรรคจากขั้นตอนทางราชการที่ซับซ้อน เข้าถึงได้เฉพาะป่าสงวนที่กำหนดไว้เพื่อการผลิต (Oberndorf, 2006) พื้นที่คุ้มครองชุมชน (Community Protected Areas: CPA) ปี ค.ศ. 2008 ช่วยให้ชุมชนบริหารทรัพยากรในพื้นที่คุ้มครองได้แต่ยังขาดความมั่นคง เนื่องจากไม่สามารถกันคนนอกออกจากพื้นที่ได้ เกิดปัญหาที่ดินจากการลงทุนขนาดใหญ่และส่งผลกระทบต่อความไม่ปลอดภัยบนที่ดินชุมชนจากความทับซ้อนระหว่างพื้นที่ชุมชนและที่ดินที่ถูกซื้อโดยนักลงทุน ทำให้วิถีชีวิตกลุ่มชาติพันธุ์พื้นเมืองถูกคุกคาม การตัดไม้ทำลายพื้นที่

ป่าคุ้มครองผ่านสัมปทานป่าทดแทน ซึ่งมีผลกระทบต่อแหล่งน้ำและความหลากหลายทางชีวภาพ และความเปราะบางทางเศรษฐกิจที่เกิดจากการความร่วมมือและปรึกษาหารือร่วมกับชุมชนล่วงหน้า ทำให้เกิดความขัดแย้งเพิ่มมากขึ้น (Flynn et al., 2022; Hing & Riggs, 2021) นอกจากนี้ ความชัดเจนของกฎหมายและนโยบายยังคงปฏิบัติได้จริงอย่างล่าช้า การจัดการที่ดินที่มีประสิทธิภาพและเกิดความมั่นคงของชุมชนยังคงเป็นความท้าทายที่สำคัญ (Barajas et al., 2024)

กฎหมายและนโยบายถือครองที่ดินโดยชาวต่างชาติในประเทศไทย

พื้นฐานทางกฎหมายเกี่ยวกับการถือครองที่ดินในประเทศไทยถูกกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และการจำกัดสิทธิการถือครองที่ดินสำหรับชาวต่างชาติไว้ โดยจำแนกเป็นสาระสำคัญ 3 ประเด็น ดังนี้

การถือครองที่ดินโดยชาวต่างชาติในประเทศไทย

การเริ่มต้นธุรกิจในประเทศไทยในฐานะชาวต่างชาติไม่ใช่เรื่องง่ายอย่างที่คิด ถึงแม้จะมีโอกาส แต่เอกลักษณ์ของสภาพแวดล้อมทางธุรกิจเต็มไปด้วยความท้าทาย เช่น ปัจจัยทางกฎหมาย วัฒนธรรม การเงิน และการเมือง มีความสำคัญต่อการปรับตัวทางวัฒนธรรมตามบรรทัดฐานของไทย (Martikainen, 2024) ขณะเดียวกัน การเสนอแรงจูงใจเพื่อดึงดูดการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ เช่น การยกเว้นภาษี แต่ในทางกลับกัน ความซับซ้อนด้านกฎระเบียบและอัตลักษณ์ความเป็นไทย ถือเป็นความท้าทายสำคัญสำหรับชาวต่างชาติ (Belaws, 2022) ซึ่งเป็นบทบาทสำคัญสำหรับประเทศไทยในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ (Royal Thai Embassy in Washington, 2023) อย่างไรก็ตาม การถือครองที่ดินโดยชาวต่างชาติในประเทศไทยเป็นสิทธิของบุคคลที่มีต่อที่ดิน รวมถึงสิทธิการใช้และหรือการเป็นเจ้าของในรูปแบบเจ้าของที่ดิน (Full owner) โดยมีสิทธิที่จะขายหรือใช้ที่ดินของตนได้ตามความเหมาะสมภายใต้ขอบเขตทางกฎหมาย มีอิสระวางแผนการผลิตได้มากกว่าการถือครองรูปแบบการเป็นเจ้าของที่ดินบางส่วน (Part owner) ซึ่งไม่ได้มีบทบาทเพียงเป็นผู้ให้เช่าแต่ยังเลือกเช่าที่ดินเพิ่มเติมได้ เนื่องจากเป็นหนึ่งในวิธียายการผลิตและควบคุมปัจจัยปริมาณการผลิตมากขึ้น โดยไม่เพิ่มความเสี่ยงต่อการดำเนินงานของตนเอง (Thongpradab, 2008)

ทั้งนี้ การบัญญัตินิยามคำว่า “ชาวต่างชาติ” ตามมาตรา 4 ในพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 คือ “คนต่างด้าว” (Foreign Business Act B.E. 2542, 1999) กฎหมายได้รับรองสิทธิในพื้นที่ที่กำหนดขึ้นทางกฎหมายเท่านั้น ซึ่งมีลักษณะมุ่งเน้นเฉพาะการรักษาความมั่นคงทางเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ โดยมีบทบัญญัติ ข้อกำหนด ข้อจำกัด และเงื่อนไขเพื่อป้องกันการครอบครองที่ดินโดยชาวต่างชาติที่อาจส่งผลกระทบต่อประโยชน์สาธารณะได้ (The Land Code Act B.E. 2497, 1954)

บทบัญญัติการถือครองที่ดินโดยชาวต่างชาติในประเทศไทย

ประเทศไทยได้กำหนดบทบัญญัติการถือครองที่ดินโดยชาวต่างชาติที่เกี่ยวข้องกับการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินของคนต่างด้าว แสดงดังตารางที่ 2

ตารางที่ 2. บทบัญญัติทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการถือครองที่ดินโดยชาวต่างชาติในประเทศไทย

Table 2. Legal Provisions Related to Foreign Land Ownership in Thailand

กฎหมาย (Law)	บทบัญญัติและสาระสำคัญ (Provisions and key points)
พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 (The Land Code Act B.E. 2497, 1954)	มาตรา 93 เป็นมรดกที่ดินที่ได้จากการเป็นทายาทโดยธรรม (Section 93: Land inheritance acquired as an heir by law) - ได้รับอนุญาตและต้องขออนุญาตขายที่ดิน (Requires permission to sell the land) - เพื่ออยู่อาศัยและพาณิชยกรรมไม่เกิน 1 ไร่ (For residential and commercial purposes, no more than 1 rai) - จำหน่ายที่ดินเกินขนาดที่กำหนดภายใน 180 วัน ถึง 1 ปี (Land sales beyond the specified size within 180 days to 1 year)
	มาตรา 96 ทวิ การลงทุนในประเทศไทย (Section 96 bis: Investment in Thailand) - ลงทุนไม่น้อยกว่า 40 ล้านบาท และเพื่ออยู่อาศัยได้ไม่เกิน 1 ไร่ (Investment of no less than 40 million baht, and for residential purposes, it should not exceed 1 rai) - ได้รับอนุญาต (Permission granted) - ลงทุนไม่น้อยกว่า 5 ปี ตามกฎกระทรวง (The investment for no less than 5 years in accordance with ministerial regulations) - ใช้พื้นที่ที่กำหนด (ละเมิดเงื่อนไขต้องจำหน่ายที่ดินภายใน 180 วัน ถึง 1 ปี) (Use the designated area (Violation of the conditions requires the sale of the land within 180 days to 1 year)) - กระทำผิด ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขมาตรา 96 หรือมาตรา 96 ทวิ อธิบดีกรมที่ดินดำเนินการแทนและสั่งให้จำหน่ายที่ดิน (Violation (failure to comply with the conditions of Section 96 or Section 96 bis) allows the Director-General of the Land Department to act on behalf of and order the sale of the land) - ใช้ที่ดินตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ตามกฎหมาย (The land must be used for the purpose specified by law)
พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 (Industrial Estate Authority of Thailand Act B.E. 2522, 1979)	มาตรา 44 ประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมหรือเขตเสรีได้ (Section 44: Business operations in industrial estates or free zones) - ถือครองที่ดินเกินข้อกำหนดต้องได้รับอนุญาต (Landholding exceeding the prescribed limit requires authorization) - ที่ดินต้องได้รับการจำหน่ายภายใน 3 ปีหลังจากหยุดหรือเลิกกิจการ (Land must be sold within three years after ceasing or terminating operations)
พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 (Eastern Special Development Zone Act B.E. 2561, 2018)	มาตรา 49 กิจการที่ได้รับการส่งเสริมตามกฎหมาย (Section 49: Businesses receiving promotion under the law) มาตรา 50 กรณีหยุดหรือเลิกกิจการ ต้องจำหน่ายที่ดินภายใน 1 ปี (เจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องสั่งให้จำหน่ายได้) (Section 50: Ceasing or terminating business operations. Land must be sold within one year (authorities may order the sale))
พระราชบัญญัติปิโตรเลียม พ.ศ. 2514 (Petroleum Act B.E. 2514, 1971)	มาตรา 65 ชาวต่างชาติผู้ได้รับสัมปทานปิโตรเลียม (Section 65: Foreign nationals with petroleum concessions) - ได้รับอนุญาตก่อนโอนกรรมสิทธิ์ (Must obtain authorization before transferring ownership) - สอดคล้องกับความเป็นไปตามขอบเขตสัมปทานที่ได้รับเกี่ยวกับการสำรวจ การผลิต หรือการขนส่งปิโตรเลียม (Land use must align with the requirements of the concession, including exploration, production, or transportation of petroleum)
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ 2468 (Civil and Commercial Code B.E. 2468, 1915)	มาตรา 539 ชาวต่างชาติเช่าที่ดินในประเทศไทยได้ (Section 539: Foreign nationals renting land in Thailand) - เข้าไม่เกิน 30 ปี ต่อสัญญาได้อีก 30 ปี รวม 60 ปี และต่อได้อีก 30 ปี (รวมเป็น 99 ปี) (Lease terms cannot exceed 30 years, renewable for another 30 years, totaling 60 years, with a potential extension of another 30 years: up to 99 years) - เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมได้ไม่เกิน 100 ไร่ (Leases for commercial or industrial purposes cannot exceed 100 rai) - เข้าไม่เกิน 50 ปี ต่อสัญญาได้ไม่เกิน 50 ปี (รวม 99 ปี) (Lease and renewable for no more than 50 years: total 99 years) - เช่าที่ดินได้โดยไม่กำหนดระยะเวลา (Land can also be leased without a fixed term)
พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 (Hire of Immovable Property for Commerce and Industry Act B.E. 2542, 1999)	มาตรา 8 เช่าที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม (Section 8: Leasing land for commercial and industrial purposes) - สัญญาเช่าไม่เกิน 50 ปี ต่อสัญญาได้อีก 50 ปี (รวมเป็น 99 ปี) (Lease agreements cannot exceed 50 years, renewable for another 50 years: up to 99 years) - เช่าที่ดินได้เฉพาะกรณีพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมเท่านั้น (Land leasing is strictly for commercial and industrial purposes)
พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 (Investment Promotion Act B.E. 2520, 1977)	มาตรา 27 เช่าที่ดินเพื่อใช้ในการกิจการที่ได้รับการส่งเสริม (Section 27: Leasing land for supported activities) - จำหน่ายที่ดินภายใน 1 ปีหลังจากหยุดหรือเลิกกิจการ (Land must be sold within one year after ceasing or terminating the activity) - อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจสั่งจำหน่ายที่ดินแทน (The Director-General of the Department of Lands has the authority to order the sale of land) - ถือครองที่ดินสำหรับกิจการที่ได้รับการส่งเสริมตามกฎหมายเท่านั้น (Landholding is permitted solely for activities supported by law) - ใช้ที่ดินได้ตามกรอบการลงทุนที่ได้รับการสนับสนุน (Land use must align with the scope of the approved investment)

หมายเหตุ. บทบัญญัติและการบังคับใช้ภายใต้กฎหมายประเทศไทย

Note. Provisions and enforcement under Thai law.

จากตารางที่ 2 แสดงสาระสำคัญที่สะท้อนถึงแนวทางการกำหนดสิทธิและข้อจำกัดในการใช้ที่ดินในประเทศไทย โดยให้ความสำคัญกับการส่งเสริมการลงทุนและการพัฒนาประเทศควบคู่ไปกับการรักษาความสมดุลการถือครองที่ดินระหว่างชาวไทยและชาวต่างชาติที่แตกต่างกันไปตามวัตถุประสงค์และพื้นที่ของการใช้ที่ดิน คือ การลงทุนขั้นต่ำ 40 ล้านบาทในที่ดินและเพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่ไม่เกิน 1 ไร่ (มาตรา 93 และมาตรา 96 ทวิ) จำกัดเฉพาะกิจการในนิคมอุตสาหกรรมที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการนิคมอุตสาหกรรม (มาตรา 44) ใช้ที่ดินที่เป็นโครงการซึ่งอนุมัติจากคณะกรรมการของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยในเขตพัฒนาพิเศษตะวันออกได้ไม่เกิน 50 ปี (มาตรา 49) กิจการปิโตรเลียมเฉพาะสำรวจผลิต และขนส่งได้ตามระยะเวลาในใบอนุญาต (มาตรา 65) จัดทะเบียนระยะเวลาเช่าที่ดินเกิน 3 ปี เข้าได้สูงสุดไม่เกิน 30 ปี การพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมได้สูงสุด 50 ปี (มาตรา 539 และมาตรา 8) และใช้ที่ดินเพื่อกิจการส่งเสริมการลงทุนอนุมัติโดยคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนตามระยะเวลาโครงการ (มาตรา 27)

นโยบายถือครองที่ดินโดยชาวต่างชาติในประเทศไทย

การบังคับใช้กฎหมายให้มีความสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคมโลกาภิวัตน์ที่สามารถแข่งขันโดยไม่ละเลยความมั่นคงทางสังคมและสิ่งแวดล้อมในประเทศ (Constitution Drafting Commission, 2017) ตามนโยบายหลัก 4 ด้าน (Office of the National Land Policy Board, 2023) ดังนี้

ด้านการสงวนและรักษาสมดุล

การสงวนที่ดินของรัฐและรักษาสมดุลทางธรรมชาติอย่างมีประสิทธิภาพ มุ่งเน้นอนุรักษ์ ดูแลรักษาพื้นที่ป่าธรรมชาติ ป่าเศรษฐกิจ ให้สมดุลกับการใช้และได้รับประโยชน์จากการพัฒนาที่ยั่งยืน

ด้านการใช้ประโยชน์สูงสุด

การใช้ที่ดินและทรัพยากรดินภายใต้ความสมดุลของขีดความสามารถรองรับพื้นที่และเกิดประโยชน์ต่อสังคม เศรษฐกิจ ทรัพยากร และสิ่งแวดล้อม

ด้านกระจายที่เป็นธรรม

การถือครองที่ดินอย่างเป็นธรรม สามารถยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชน โดยเน้นส่งเสริมด้วยวิธีการที่เหมาะสม เป็นธรรม และสามารถพึ่งพาตนเองได้

ด้านบูรณาการ

การบูรณาการและเสริมสร้างการมีส่วนร่วมเพื่อเอกภาพการบริหารจัดการที่ดินและทรัพยากรดิน ซึ่งเน้นศักยภาพระบบให้เอื้อต่อการกำกับดูแลและกำหนดทิศทางควบคุมและตรวจสอบอย่างต่อเนื่อง

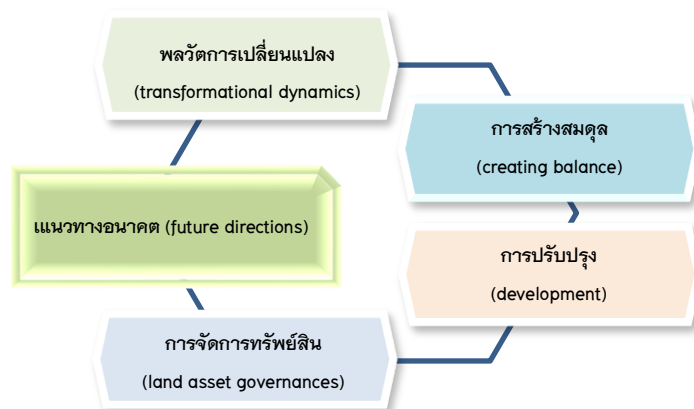
ดังนั้น การให้ความสำคัญกับการถือครองที่ดินโดยชาวต่างชาติตามบทบัญญัติทางกฎหมายและนโยบายที่ได้รับการปรับปรุงและบังคับใช้อย่างรัดกุม สามารถสนับสนุนการลงทุนและปกป้องทรัพยากรที่ดินของคนไทยที่เหมาะสม ถือเป็นกุญแจสำคัญในการลดความเสี่ยงจากการซื้อที่ดินขนาดใหญ่สำหรับที่ดินส่วนรวมในประเทศไทยได้ระยะยาว

แนวทางพัฒนากฎหมายและนโยบายของประเทศไทยในอนาคต

แนวทางพัฒนากฎหมายและนโยบายถือครองที่ดินโดยชาวต่างชาติของประเทศไทยในอนาคต มีดังต่อไปนี้

ภาพที่ 2. แนวทางพัฒนากฎหมายและนโยบายการถือครองที่ดินโดยชาวต่างชาติในประเทศไทย

Figure 2. Approaches to Developing Laws and Policies on Foreign Land Ownership in Thailand.



หมายเหตุ. สังเคราะห์พลวัตจากหลักการเปลี่ยนแปลง สมดุล ปรับปรุงและจัดการ

Note. Synthesize dynamics from the principles of change, balance, improvement and management.

จากภาพที่ 2 แสดงสาระสำคัญตามมิติพลวัตการเปลี่ยนแปลง การสร้างสมดุล การปรับปรุง และการจัดการทรัพย์สิน สำหรับแนวทางการพัฒนากฎหมายและนโยบายถือครองที่ดินโดยชาวต่างชาติของประเทศไทยในอนาคต ดังนี้

พลวัตการเปลี่ยนแปลง

พลวัตการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและนโยบายการถือครองที่ดิน ประกอบด้วย

- ความร่วมมือ ซึ่งเป็นความร่วมมือระหว่างภาครัฐ หน่วยงานตุลาการ สังคมพลเมือง และองค์กรสิทธิมนุษยชน เพื่อป้องกันและคุ้มครองชุมชนท้องถิ่นจากการแย่งชิงที่ดิน ด้วยการบังคับใช้กฎหมายสิทธิมนุษยชนปกป้องและป้องกันสิทธิเรื่องที่ดินของชุมชนให้เกิดประสิทธิผล (Mahadew, 2024)

- พัฒนาระบบกฎหมาย โดยพัฒนาระบบกฎหมายจัดสรรที่ดินให้มีความโปร่งใสและเกิดความยุติธรรม เพื่อเพิ่มความเชื่อมั่นต่อการใช้ที่ดินและป้องกันข้อพิพาทในอนาคตให้มั่นคง (Sutedi, 2020)

- ความสมดุล โดยศาลกำหนดและตัดสินเกี่ยวกับสิทธิพื้นฐานการได้รับผลประโยชน์จากทรัพย์สินของตนเอง สิทธิการมีสิ่งแวดล้อมที่ดีต่อสุขภาพตามหลักเกณฑ์และหลักการความเท่าเทียมกันอย่างยุติธรรม สามารถคาดหวังสิทธิทางกฎหมายที่ถูกต้องและเหมาะสมได้ (Lähteenmäki-Uutela et al., 2021)

- ส่งเสริมความสัมพันธ์และมีส่วนร่วม ซึ่งความสัมพันธ์ในทรัพย์สินที่ดินแบบมีส่วนร่วม ระหว่างมนุษย์ธรรมชาติ และกฎหมาย สามารถสะท้อนการเรียนรู้วัฒนธรรมพื้นเมือง และเพิ่มกลไกความรับผิดชอบสิ่งแวดล้อมในพื้นที่สำคัญร่วมกันได้ (Horsley, 2011)

- ลดความเหลื่อมล้ำ โดยเน้นปรับปรุงกฎหมายสิทธิในทรัพย์สินด้านความเท่าเทียมกัน ลดสิทธิพิเศษเฉพาะกลุ่ม และเพิ่มมาตรการการภาระผูกพันเจ้าของที่ดินด้านการอนุรักษ์และใช้ทรัพยากรธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ต่อสังคม (Horsley, 2011)
- สร้างกลไกความต่อเนื่อง โดยจัดตั้งหน่วยงานและเจ้าหน้าที่ตรวจสอบควบคุมกฎหมายทรัพย์สินต่อสิ่งแวดล้อมทางสังคม และให้แนวทางปรับปรุงกฎหมายที่สอดคล้องกับความเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง (Horsley, 2011)
- การร่างกฎหมาย โดยเปิดรับความคิดเห็นและข้อเสนอทางกฎหมายแบบสาธารณะ และประเมินผลกระทบสิทธิพื้นฐานของผู้มีส่วนได้เสียตามแนวทางปฏิบัติสากล (European Commission, 2011; OECD, 2020)
- การเป็นพลเมือง โดยใช้สิทธิมีส่วนร่วมในกระบวนการตัดสินใจ ปฏิบัติตามเงื่อนไข กฎเกณฑ์ชัดเจน โปร่งใส เป็นอิสระ สนองตอบความสอดคล้องที่ต่อเนื่อง และเกิดประสิทธิผลระยะยาว (Raphaël, 2021)
- ความรับผิดชอบ โดยพลเมืองสามารถติดต่อผู้ตรวจการแผ่นดิน อัยการสูงสุดหรือหน่วยงานระดับชาติที่มีหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการบังคับใช้กฎหมายสิทธิมนุษยชนได้ (Grmelova, 2011)
- การแก้ไขข้อพิพาท ซึ่งเป็นข้อพิพาทที่เกิดขึ้นระหว่างนักลงทุนกับรัฐ ซึ่งเกี่ยวกับสนธิสัญญาการลงทุนของบริษัทและผู้ถือหุ้นต่างประเทศ และการเรียกร้องค่าเสียหายคืนจากรัฐบาล (Gaukrodger, 2014)

การสร้างสมดุล

การสร้างสมดุลทางกฎหมายในช่วงเปลี่ยนผ่าน เน้นสิทธิและหน้าที่ระหว่างพลเมืองกับรัฐบาล (Lähteenmäki-Uutela et al., 2021) ได้แก่

- รากฐานความยุติธรรม ตามหลักนิติธรรม ประชาธิปไตย และการมีส่วนร่วมที่แท้จริง
- รับประกันสิทธิการเข้าถึงสินค้าพื้นฐาน (อาหาร พลังงาน การขนส่ง)
- หลักความรู้สิทธิในทรัพย์สินและคาดหวังความถูกต้องทางกฎหมาย เพื่อคุ้มครองเจ้าของทรัพย์สิน ลูกค้า ฝ่ายบริหาร และนักลงทุนต่างประเทศจากการกระทำที่ไม่เป็นธรรม เลือกปฏิบัติ หรือไม่สมดุล
- โครงสร้างใหม่ โดยปรับปรุงสิทธิด้านสิ่งแวดล้อมและสิทธิแรงงานที่ไม่เอื้อประโยชน์เฉพาะกลุ่ม ผลักดันการปรับโครงสร้างระบอบการปกครอง และการถ่ายโอน-ย้ายแรงงานเก่าไปสู่แรงงานใหม่

การปรับปรุง

การปรับปรุง มีความเกี่ยวข้องกับการพัฒนา การเสริมสร้าง การสนับสนุน และการเพิ่มเติมสำหรับระบบทางกฎหมายและนโยบาย (Zhou & Huld, 2022) ได้แก่

- ระบบกฎหมายและข้อบังคับ เน้นการพัฒนาเนื้อหาทางกฎหมายให้มีความทันสมัย ครอบคลุม และตอบสนองต่อบริบทปัจจุบัน เช่น แก้ไขกฎหมายล้าสมัย การเพิ่มมาตรการรองรับการมีส่วนร่วมของประชาชน การกำหนดบทลงโทษที่เหมาะสมและยืดหยุ่นมากขึ้น เป็นต้น

- ระบบกลไกราคาและค่าธรรมเนียม เน้นการออกแบบเพื่อปรับปรุงกลไกทางเศรษฐศาสตร์ เช่น กำหนดราคาสินค้าและบริการภายใต้กฎหมาย จัดเก็บค่าธรรมเนียมสอดคล้องกับต้นทุนจริง เป็นต้น
- ระบบการเงินและบัญชี เน้นความครอบคลุมระบบงบประมาณที่โปร่งใส ประสิทธิภาพการตรวจสอบทางการเงินและสนับสนุนการคลัง เช่น เงินอุดหนุนหรือสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ เป็นต้น
- ระบบการรับรอง ติดตาม และสถิติ เน้นปรับปรุงระบบมาตรฐาน ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมาย ประเมินผลลัพธ์นโยบาย และความแม่นยำในการจัดเก็บข้อมูลทางสถิติและทันสมัย เพื่อใช้เป็นหลักฐานรองรับการตัดสินใจและปรับปรุงนโยบาย
- ระบบตลาดการค้า เน้นเสริมสร้างความยุติธรรมกลไกการตลาดภายใต้การแข่งขันอย่างเสรี เป็นธรรม และโปร่งใส คัดกรองผู้ประกอบการและสนับสนุนผู้ผลิตรายย่อย และกำหนดบทบาทควบคุมการแทรกแซงตลาดอย่างสมดุลโดยภาครัฐ

การจัดการทรัพยากร

การจัดการทรัพยากร เป็นการเพิ่มการดำเนินการระดับประเทศและท้องถิ่น (Dubertret, 2017; Lehavi, 2023) ได้แก่

- การจัดการ โดยการทำความเข้าใจ การให้ความสำคัญ การตระหนักถึงคุณค่า การเสริมสร้างความสามารถที่เน้นการดูแลระบบนิเวศของผืนดิน เขตแดน ทรัพยากร แหล่งน้ำ และสภาพอากาศ
- การคุ้มครอง โดยสนับสนุนมาตรฐานสิทธิมนุษยชนตามปฏิญญาและอนุสัญญาพัฒนาความคุ้มครองทางสังคมและสิ่งแวดล้อม
- กำกับดูแลระบบความรู้และวิถีชีวิตปัจจุบันและอนาคต
- นวัตกรรมทางกฎหมาย โดยใช้เทคโนโลยีใหม่เป็นเครื่องมือเปลี่ยนแปลงกระบวนการจัดการทรัพยากร เช่น ทะเบียนอสังหาริมทรัพย์และการรับมือภัยพิบัติทางธรรมชาติ เป็นต้น
- นวัตกรรมสถาบัน โดยบูรณาการองค์กรเพื่อเพิ่มการกำกับดูแลการข้ามพรมแดนที่มีประสิทธิภาพในประเทศและระดับโลก
- กำหนดเป้าหมายทางกฎหมาย โดยส่งเสริมการจัดสรรและปกป้องสิทธิในทรัพยากรให้สอดคล้องกับมาตรฐานทางสิทธิมนุษยชนและเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน

บทสรุป

ความท้าทายจากการถือครองที่ดินโดยชาวต่างชาติในยุคโลกาภิวัตน์ของประเทศไทย มีผลกระทบในมิติด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคม ด้านวัฒนธรรม และด้านสิ่งแวดล้อม ซึ่งถือเป็นประเด็นที่ควรตระหนักรู้ และให้ความสำคัญทุกมิติ โดยสามารถสรุปประเด็นสำคัญทางสังคม และประเด็นสำคัญทางกฎหมายที่น่าสนใจดังต่อไปนี้

ประเด็นสังคม

- ความเหลื่อมล้ำในการเข้าถึงที่ดิน ซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ทำให้คนไทยมีโอกาสถือครองที่ดินลดลงและเกิดความไม่เป็นธรรมระหว่างนักลงทุนต่างชาติและประชาชนในท้องถิ่น
- ผลกระทบต่อชุมชนและอัตลักษณ์ท้องถิ่น ซึ่งจากการเข้ามาถือครองที่ดินของชาวต่างชาติ ทำให้วัฒนธรรมเกิดการเปลี่ยนแปลงและสูญเสียเอกลักษณ์ชุมชน รวมทั้งเกิดปัญหาความขัดแย้งระหว่างประชาชนท้องถิ่นกับกลุ่มนักลงทุนต่างชาติ
- ความมั่นคงทางเศรษฐกิจและอาหาร ซึ่งจากการที่ชาวต่างชาติมีสิทธิถือครองที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมมีผลต่อความมั่นคงทางอาหารและการพึ่งพาตนเองของเกษตรกรไทยและเกิดความเสี่ยงต่อการถูกใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมที่ขัดต่อประโยชน์ของสังคมไทย

ประเด็นทางกฎหมาย

- จุดอ่อนการบังคับใช้กฎหมาย จากการเปิดช่องทางให้ชาวต่างชาติใช้ตัวแทนในการถือครองที่ดิน ทำให้เกิดความยุ่งยากต่อการควบคุม และขาดกลไกการกำกับดูแล และตรวจสอบที่ชัดเจน
- ความไม่สมดุลระหว่างการพัฒนาเศรษฐกิจกับการคุ้มครองสิทธิประชาชน ซึ่งจากการอนุญาตชาวต่างชาติมีสิทธิถือครองที่ดินเพื่อดึงดูดการลงทุนโดยไม่มีมาตรการกำกับที่ดี จะส่งผลกระทบต่อโครงสร้างเศรษฐกิจของประเทศไทย และกฎหมายเกี่ยวกับภาษีที่ดินไม่สามารถควบคุมการเก็งกำไรจากชาวต่างชาติอย่างมีประสิทธิภาพได้
- ผลกระทบทางระบบนิเวศ จากการถือครองที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ นำไปสู่ปัญหาสิ่งแวดล้อมและทรัพยากรธรรมชาติ เช่น การบุกรุกพื้นที่ป่าจากการถือครองที่ดินโดยชาวต่างชาติ ทำให้ประชาชนไทยไม่สามารถใช้ทรัพยากรได้อย่างยั่งยืน เป็นต้น

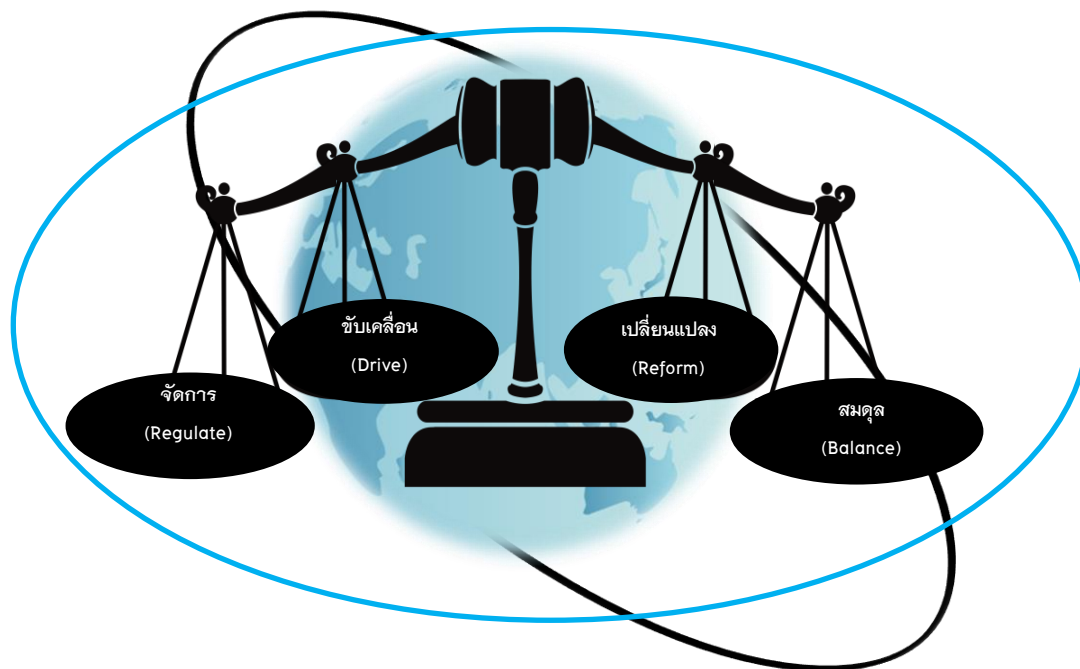
ดังนั้น การถือครองที่ดินของชาวต่างชาติในประเทศไทย จึงถือเป็นหนึ่งในประเด็นสำคัญที่ต้องได้รับการบริหารจัดการให้เกิดความสมดุล เพื่อประโยชน์สูงสุดต่อเศรษฐกิจของประเทศ ขณะเดียวกัน การป้องกันผลกระทบด้านความเหลื่อมล้ำ การเก็งกำไร และปัญหาทางสังคม จำเป็นต้องค้นหาแนวทางแก้ไขด้วยการเน้นปรับปรุงกฎหมาย เพิ่มกลไกการกำกับดูแล การใช้มาตรการทางเศรษฐกิจ และการเปิดโอกาสให้ประชาชนได้เข้าไปมีส่วนร่วมในกระบวนการตัดสินใจอย่างชัดเจน

แนวคิดใหม่

การสร้างสมดุลทางกฎหมาย นโยบายที่เกี่ยวข้องกับการถือครองที่ดิน แนวทางการพัฒนาและปรับปรุงกฎหมายและนโยบายในอนาคต มีส่วนสำคัญต่อการลดข้อจำกัดความท้าทาย และขับเคลื่อนความยุติธรรมเพื่อให้เกิดการรับรู้ การทำความเข้าใจ การเข้าถึงและการได้รับกรรมสิทธิ์ในผืนแผ่นดินของประชาชนชาวไทย มีแนวคิดสำคัญ (ภาพที่ 3) ดังต่อไปนี้

ภาพที่ 3. แนวคิดการบริหารจัดการสมดุลการถือครองที่ดินของชาวต่างชาติในประเทศไทย

Figure 3. A Dynamic Equilibrium Framework for Foreign Land Ownership in Thailand.



หมายเหตุ. สังเคราะห์กลไกทางกฎหมายภายใต้การริเริ่มส่งเสริม การปรับปรุงโครงสร้าง และการรักษาความเท่าเทียมกันของผลประโยชน์

Note. Synthesize legal mechanisms under the initiative to promote, improve the structure, and maintain equality of interests.

การบริหารจัดการสมดุลการถือครองที่ดินของชาวต่างชาติในประเทศไทย อธิบายสาระสำคัญดังนี้

การจัดการ (Regulate: R) เน้นวางระเบียบและควบคุมบริบทกฎหมายที่ดินไทย เพื่อกำหนดกฎเกณฑ์และกลไกกฎหมายการถือครองที่ดินและการลงทุนข้ามชาติ เช่น พระราชบัญญัติว่าด้วยการจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัย พ.ศ. 2543 และกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 ควรกำหนดบทบัญญัติจำกัดประเภทและขนาดที่ดินให้ชาวต่างชาติถือครองหรือเช่าที่ดินได้ หน่วยงานรัฐออกใบอนุญาตหรืออนุมัติกรณีพิเศษให้ถูกต้องชัดเจน ใช้มาตรการตรวจสอบความโปร่งใสเป็นธรรมในแหล่งเงินทุนหรือใช้ประโยชน์ที่ดิน

การขับเคลื่อน (Drive: D) เน้นผลักดันการเปลี่ยนแปลงในยุคโลกาภิวัตน์ โดยริเริ่มและส่งเสริมนโยบายตอบสนองการเติบโตทางเศรษฐกิจระดับโลก เปิดโอกาสเข้ามาลงทุนอสังหาริมทรัพย์ตามโครงการ Smart City ในเขตเศรษฐกิจพิเศษ เช่น เสนอปรับปรุงกฎหมายการถือครองที่ดินเพื่ออยู่อาศัยดึงดูดผู้สูงวัยและมีรายได้สูงเป็นกรณีพิเศษสำหรับชาวต่างชาติ เป็นต้น และสนับสนุนให้ใช้เทคโนโลยีดิจิทัลในระบบข้อมูลที่ดิน

การเปลี่ยนแปลง (Reform: R) เน้นปรับปรุงและเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้างให้สอดคล้องกับบริบทและยุคสมัยในโลก ได้แก่ ปฏิรูปกฎหมายที่ดิน ปรับปรุงระบบทะเบียนที่ดิน ทบทวนกฎหมายล้าสมัย

และไม่สอดคล้อง บริษัทไทยทำหน้าที่แทนชาวต่างชาติ บุรณาการกฎหมายที่ดินกับนโยบายความมั่นคง อธิปไตย และเศรษฐกิจ ดังตัวอย่างเช่น แกไขกฎหมายเกี่ยวกับการใช้สิทธิทางทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เช่น สิทธิในที่ดิน แหล่งน้ำ และป่าไม้ เชื่อมโยงกับความมั่นคงของชาติไทย เป็นต้น

ความสมดุล (Balance: B) เน้นการรักษาความสมดุลระหว่างผลประโยชน์กับบริบททางกฎหมายที่ดิน ยุคโลกาภิวัตน์ ด้วยการถ่วงดุลผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจเพื่อดึงดูดนักลงทุนและรายได้จากต่างประเทศ กับความมั่นคงและสิทธิในที่ดิน การพัฒนาท้องถิ่น และความเป็นเจ้าของ ป้องกันไม่ให้เกิดการผูกขาด หรือสะสมที่ดินโดยกลุ่มทุนต่างชาติ คำนึงถึงสิ่งแวดล้อมและสิทธิในพื้นที่การลงทุนขนาดใหญ่ของชุมชน เช่น ออกแบบมาตรการถือครองแบบมีเงื่อนไข จำกัดระยะเวลา การใช้ ถ่ายโอนสิทธิ เป็นต้น

แหล่งทุนสนับสนุน

ผู้เขียนไม่ได้รับการสนับสนุนทางการเงินสำหรับการวิจัย การประพันธ์ และหรือการตีพิมพ์บทความ

การมีส่วนร่วมของผู้เขียน

ผู้เขียนได้ร่าง อ่าน และทบทวนแก้ไขต้นฉบับบทความให้ถูกต้องอย่างครบถ้วน

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ข้อมูลและแหล่งข้อมูลที่ได้กล่าวถึงในบทความนี้ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

เอกสารอ้างอิง

- Airiken, M., Zhang, F., Chan, N. W., & Kung, H. T. (2022). Assessment of spatial and temporal ecological environment quality under land use change of urban agglomeration in the North Slope of Tianshan, China. *Environmental Science and Pollution Research*, 1-18. <https://doi.org/10.1007/s11356-021-16579-3>
- Barajas, J. A. R., Kubitz, C., & Lay, J. (2024). Large-scale acquisitions of communal land in the Global South: Assessing the risks and formulating policy recommendations. *Land Use Policy*, 139, 107054. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2024.107054>
- Belaws. (2022, November 21). *Starting a business in Thailand*. <https://belaws.com/thailand/starting-a-business-in-thailand/>
- Blatter, J. (2022, February 23). *glocalization*. Encyclopedia Britannica. <https://shorturl.asia/RPgda>
- Boonzaier, E. (1997). *The Cape herders: a history of the Khoikhoi of southern Africa*. New Africa Books.
- Byamugisha, F. F. (2021). Experiences and development impacts of securing land rights at scale in developing countries: Case studies of China and Vietnam. *Land*, 10(2), 176. <https://doi.org/10.3390/land10020176>
- Chavunduka, C., Dipura, R., & Vudzijena, V. (2021). Land, investment and production in agrarian transformation in Zimbabwe. *Land Use Policy*, 105, 105371. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105371>
- Civil and Commercial Code B.E. 2468. (1915, September 11). *Royal Gazette*. Voume 42, pages 1-144.
- Constitution Drafting Commssion. (2017). *Constitution of the Kingdom of Thailand B.E. 2560*. Printing Office, Office of the Secretariat of the House of Representatives.
- De Juan, A., Geissel, D., Lay, J., & Lohmann, R. (2022). *Large-Scale Land Acquisitions, Rural Change, and Social Conflict*. German Institute for Global and Area Studies (GIGA).
- Dieterle, C. (2022). Global governance meets local land tenure: International codes of conduct for responsible land investments in Uganda. *The Journal of Development Studies*, 58(3), 582-598. <https://doi.org/10.1080/00220388.2021.1983165>

- Do, Q.-T., & Iyer, L. (2003). *Land rights and economic development: Evidence from Vietnam*. World Bank Policy Research Working Paper No. 3120. <https://ssrn.com/abstract=445220>
- Dubertret, F. (2017, July). *LandMark: Global platform of Indigenous and community lands*. Paper presented at the XVI Biennial IASC Conference, International Association for the Study of the Commons (IASC), Utrecht, Netherlands. <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-03961572>
- Eastern Special Development Zone Act B.E. 2561. (2018, May 14). *Royal Gazette*. Voume 135, Part 34 A, pages 1-33.
- European Commission. (2011, May 6). *Commission Staff Working Paper: Operational guidance on taking account of fundamental rights in Commission impact assessments* (SEC(2011) 567 final). General Publications. <https://shorturl.asia/eEyhL>
- Flynn, G., Ball, A., & Srey, V. (2022). *Large-scale logging in Cambodia's Prey Lang linked to politically-connected mining operation*. Mongbay. <https://shorturl.asia/JEvR>
- Foreign Business Act B.E. 2542. (1999, December 4). *Royal Gazette*. Voume 116, Part 123 A, pages 1-15.
- Gaukrodger, D. (2014). *Investment Treaties and Shareholder Claims: Analysis of Treaty Practice*. OECD Working Papers on International Investment, 2014/03. <https://doi.org/10.1787/5jxvk6shpvs4-en>
- Ghahremani, H., Afsari Bajestani, S., McCarthy, L., & Jalalianhosseini, M. (2021). Transformation of urban spaces within cities in the context of globalization and urban competitiveness. *Journal of Urban Planning and Development*, 147(3), 05021026. [https://doi.org/10.1061/\(ASCE\)UP.1943-5444.0000703](https://doi.org/10.1061/(ASCE)UP.1943-5444.0000703)
- Grmelova, N. (2011). Contribution of the European ombudsman to limiting late payment by the European commission. In S. Gundmann & Y. M. Atamer (Eds.), *Financial Services, Financial Crisis and General European Contract Law* (Vol. 325, pp. 309-324). Kluwer Law International BV.
- Hambloch, C. (2022). Land formalization turned land rush: The case of oil palm in Papua New Guinea. *Land Use Policy*, 112, 105818. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105818>
- Held, D., McGrew, A., Goldblatt, D., & Perraton, J. (1999). Global transformations: Politics, economics and culture. In C. Pierson & S. Torrey (Eds.), *Politics at the Edge: The PSA Yearbook 1999* (pp. 14-28). Palgrave Macmillan UK.
- Hing, S., & Riggs, R. (2021). Re-thinking benefits of community protected areas in Mondulkiri, Cambodia. *Trees, Forests and People*, 6, 100128. <https://doi.org/10.1016/j.tfp.2021.100128>
- Hire of Immovable Property for Commerce and Industry Act B. E. 2542. (1999, May 18). *Royal Gazette*. Voume 116, Part 39 A, pages 10-12.
- Horsley, P. (2011). Property rights viewed from emerging relational perspectives. In D. Grinlinton & P. Taylor (Eds), *Property Rights and Sustainability* (pp. 87-116). Brill Nijhoff.
- Ige, V. O., Akinbogun, S. P., & Jones, C. A. (2024). *Achieving the Sustainable Development Goal Against Poverty in Developing Nations, Perspective from Urban Land Titling Potentials*. Springer International.
- Industrial Estate Authority of Thailand Act B.E. 2522. (1979, March 24). *Royal Gazette*. Voume 96, Part 41 speciall issue, pages 10-39.
- Investment Promotion Act B.E. 2520. (1977, May 4). *Royal Gazette*. Voume 94, Part 38 speciall issue, pages 1-40.
- Lähtenmäki-Uutela, A., Lonkila, A., Huttunen, S., & Grmelová, N. (2021). Legal rights of private property owners vs. sustainability transitions?. *Journal of Cleaner Production*, 323, 129179. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2021.129179>
- Lay, J., Anseeuw, W., Eckert, S., Flachsbarth, I., Kubitz, C., Nolte, K., & Giger, M. (2021). *Taking stock of the global land rush: Few development benefits, many human and environmental risks. Analytical Report III*. Bern Open. <https://doi.org/10.48350/156861>
- Lehavi, A. (2023). The role of innovation in the globalization of property law. In E. Nordtveit (Ed.), *The Changing Role of Property Law* (pp. 81-102). Edward Elgar. <https://doi.org/10.4337/9781839100659.00009>
- Lugo-Espinosa, G., Acevedo-Ortiz, M. A., Aquino-Bolaños, T., Ortiz-Hernández, Y. D., Ortiz-Hernández, F. E., Pérez-Pacheco, R., & López-Cruz, J. Y. (2024). Cultural Heritage, Migration, and Land Use Transformation in San José Chiltepec, Oaxaca. *Land*, 13(10), 1658. <https://doi.org/10.3390/land13101658>
- Mahadew, B. (2024). An Assessment of the Impact of Corporate-Driven Foreign Land Investments on Selected Human Rights in Mozambique. *African Journal of Legal Studies*, 16(3), 225-248. <https://doi.org/10.1163/17087384-bja10095>
- Martikainen, R. (2024). *Navigating business challenges in Thailand: A critical analysis from the foreigner's perspective* [Bachelor's thesis, Metropolia University of Applied Sciences]. <https://um.fi/URN:NBN:fi:amk-2024112329516>

- Meckelburg, R., & Wardana, A. (2024). The political economy of land acquisition for development in the public interest: The case of Indonesia. *Land Use Policy*, 137, 107017. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2023.107017>
- Montràs-Janer, T., Suggitt, A. J., Fox, R., Jönsson, M., Martay, B., Roy, D. B., Walker, K. J., & Auffret, A. G. (2024). Anthropogenic climate and land-use change drive short-and long-term biodiversity shifts across taxa. *Nature ecology & evolution*, 8(4), 739-751. <https://doi.org/10.1038/s41559-024-02326-7>
- Ngoga, T. H. (2018). *Rwanda's Land Tenure Reform: Non-Existent to Best Practice*. CAB International.
- Oberndorf, R. B. (2006). *Legal analysis of forest and land laws in Cambodia*. Community Forestry International.
- Office of the National Land Policy Board. (2023). *National Land and Soil Resource Management Policy and Plan (2023-2037)*. Publication documents. <https://shorturl.asia/nC0rT>
- Organization for Economic Co-operation and Development (OECD). (2020). *OECD investment policy reviews: Thailand*. OECD. <https://doi.org/10.1787/7a9638cb-en>
- Pahrazi, R., & Rahayu, M. I. F. (2024). Juridical Study of Problematic Overlapping Land Ownership Status in Indonesia. *Journal of Law, Politic and Humanities*, 4(4), 820-828. <https://doi.org/10.38035/jlph.v4i4.508>
- Petroleum Act B. E. 2514. (1971, March 26). *Royal Gazette*. Voume 88, Part 43 speciall issue, pages 1-23.
- Raphaël, K. (2021). Reinforcing citizens' participation by reforming European commission public consultations. In A. Alberto & O. James (Eds.), *Democratic Participation in a Citizen's Europe: What next for the EU?* (pp. 133-144). Routledge/ECPR Studies in European Political Science.
- Roudometof, V. N., & Dessì, U. (Eds.). (2022). *Handbook of culture and glocalization*. Edward Elgar.
- Royal Thai Embassy in Washington, DC. (2023, October 12). *Thailand and ASEAN*. <https://washingtondc.thaiembassy.org/en/page/thailand-and-asean>
- Sermcheep, S., Sabhasri, C., Charoenseang, J., & Ariyasajjakorn, D. (2024). Chapter 5 Thailand's Perspective. In L. Chen & A. D. Rillo (Eds.), *Further ASEAN-China Cooperation for Joint Prosperity: Envisioning ACFTA 3.0 in the Digital Era* (pp. 111-151). National Library of Indonesia Cataloguing-in-Publication Data.
- Seutloali, J. (2024). *Land of the ANCESTORS: Expropriation a Necessity for Justice*. Shaka Imprint.
- Sutedi, A. (2020). *Implementasi prinsip kepentingan umum di dalam pengadaan tanah untuk pembangunan*. Sinar Grafika (Bumi Aksara).
- The Land Code Act B. E. 2497. (1954, September 13). *Royal Gazette*. Voume 71, Part 78 speciall issue, pages 1-30.
- Thongpradab, S. (2008). *Explanation of the Land Code*. Nitibannakarn.
- Tusing, C., & Leemann, E. (2023). Time as the Enemy? Disjointed Timelines and Uneven Rhythms of Indigenous Collective Land Titling in Paraguay and Cambodia. *Land*, 12(8), 1620. <https://doi.org/10.3390/land12081620>
- UNESCO & Network of Education Policy Centers. (2021). *Global Education Monitoring Report: Inclusion and education: All means all*. Network of Education Policy Centers.
- United Nations Conference on Trade and Development (UNCTAD). (2021). *Trade and Development Report 2021: From Recovery to Resilience-The Development Dimension*. United Nations.
- United Nations Conference on Trade and Development (UNCTAD). (2023). *Trade and Development Report 2023: Growth, Debt and Climate-Realigning the Global Financial Architecture*. United Nations.
- United States Agency for Internationa Development (USAID). (2013). *Property Rights and Resource Governance Country Profile: Vietnam*. LandWise Legal and Research Library. <https://shorturl.asia/1Ds8g>
- United States Department of State. (2019). *2019 Investment Climate Statements: Vietnam*. Vietnam. <https://shorturl.asia/zw6yk>
- Valdeolmillos, N. A. A., Furlan, R., Tadi, M., Sinclair, B. R., & Awwaad, R. (2024). Towards a knowledge-hub destination: analysis and recommendation for implementing TOD for Qatar national library metro station. *Environment, Development and Sustainability*, 26(4), 9783-9815. <https://doi.org/10.1007/s10668-023-03118-y>
- Vemuru, V., Stephens, M., Sarkar, A., Roberts, A. J., & Baare, A. K. G. (2020). *From Isolation to Integration (Vol. 2): An Overview of the Borderlands of the Horn of Africa*. United States of America.
- World Bank. (2008). *Viet Nam Land Administration Project, Project Appraisal Document; Report No. 39867-VN*. World Bank.
- Zhou, Q., & Huld, A. (2022, June 6). *What is China's green and low-carbon plan and why is it relevant to foreign investors*. China Briefing. <https://shorturl.asia/FjWiI>