

ปัญหาการได้มาซึ่งสิทธิประโยชน์ของนักลงทุนและผู้เกี่ยวข้อง ในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก*

THE LEGISLATIVE MEASURES ABOUT THE PROBLEM SOMETHING THE RIGHT OF THE INVESTOR AND THE ACCESSORY IN THE BORDER DEVELOPS SPECIAL THE EAST

สังเวียน เทพผา

Sungwian Theppha

มหาวิทยาลัยปทุมธานี

Pathum Thani University, Thailand

Corresponding Author's Email: Sungwian.T@ptu.ac.th

วันที่รับบทความ : 27 มีนาคม 2569; วันที่แก้ไขบทความ 6 เมษายน 2569; วันที่รับบทความ : 8 เมษายน 2569

Received 27 March 2026; Revised 6 April 2026; Accepted 8 April 2026

บทคัดย่อ

บทความวิจัยนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาเกี่ยวกับสิทธิในการกำหนดเขตพื้นที่เป็นเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก การถือกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือสิ่งสาธารณูปโภค และการได้รับยกเว้นหรือลดหย่อนภาษีเงินได้ ของผู้ประกอบการในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ โดยศึกษาจากเอกสารแนวคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวข้อง กฎหมายทั้งของต่างประเทศและของประเทศไทย แล้วนำข้อมูลที่ได้จากการศึกษามาวิเคราะห์เพื่อหามาตรการทางกฎหมายในการป้องกันปัญหาการได้มาซึ่งสิทธิประโยชน์ของนักลงทุนและผู้เกี่ยวข้องในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

Citation:



* สังเวียน เทพผา. (2569). ปัญหาการได้มาซึ่งสิทธิประโยชน์ของนักลงทุนและผู้เกี่ยวข้องในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก. วารสารสหศาสตร์การพัฒนาสังคม, 4(3), 287-300.

Sungwian Theppha. (2026). The Legislative Measures About The Problem Something The Right Of The Investor And The Accessory In The Border Develops Special The East.

Journal of Interdisciplinary Social Development, 4(3), 287-300.;

DOI: <https://doi.org/10.>

Website: <https://so12.tci-thaijo.org/index.php/JISDIADP/>

ผลการวิจัย พบว่า การกำหนดเขตพื้นที่เป็นเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกไม่จำกัดเฉพาะ 3 จังหวัด คือ ฉะเชิงเทรา ระยอง และจันทบุรี เท่านั้นแต่อาจมีการขยายไปในเขตพื้นที่อื่นๆ อาจทำให้เกิดปัญหาแก่ประชาชนผู้อยู่อาศัยอยู่ก่อน การถือกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ ของผู้ประกอบการ โดยเฉพาะเป็นบุคคลต่างด้าวสามารถมีกรรมสิทธิ์ได้โดยไม่ต้องผ่านกระบวนการทางกฎหมายอื่น อาจทำให้บุคคลต่างด้าวเข้ามายึดครองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มากขึ้น เกิดผลเสียทางด้านความมั่นคงของประเทศ และการได้รับยกเว้นหรือลดหย่อนภาษีเงินได้ ของผู้ประกอบการและสมาชิกในครอบครัวในเขตเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ทำให้รัฐได้รับความเสียหายในด้านการจัดเก็บภาษีเงินได้

คำสำคัญ: นักลงทุน, สิทธิประโยชน์, เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

Abstract

This research article aims to examine the rights related to the designation of areas as the Eastern Economic Corridor (EEC), the ownership of land or movable property, and the entitlement to income tax exemptions or reductions for business operators within the Eastern Economic Corridor. This study adopts a qualitative research approach, utilizing documentary research on relevant concepts, theories, and legal frameworks from both international and Thai contexts. The collected data were analyzed to identify legal measures for preventing issues arising from the acquisition of investment privileges by investors and related parties within the Eastern Economic Corridor.

The findings reveal that the designation of areas as part of the Eastern Economic Corridor is not limited to the three provinces of Chachoengsao, Rayong, and Chanthaburi, but may be expanded to other areas, which could create problems for existing residents. Regarding property ownership, business operators—particularly foreign individuals—are permitted to own land or movable property without undergoing other legal procedures, potentially leading to increased foreign control over land and real estate, thereby posing risks to national security. Furthermore, the provision of income tax exemptions or

reductions for business operators and their family members within the Eastern Economic Corridor may result in losses to the state in terms of income tax revenue collection.

Keywords: The investor, The right, The border develops East

บทนำ

ประเทศไทยได้รับผลกระทบอย่างกว้างขวางจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจในสถานการณ์เช่นนี้จึงมีความต้องการแหล่งเงินทุนจากต่างประเทศจำนวนไม่น้อยเพื่อนำเม็ดเงินในการลงทุนเข้ามาใช้จ่ายในการกระตุ้นเศรษฐกิจโดยรวม จึงทำให้ประเทศไทยเลือกที่จะส่งเสริมการค้าและการลงทุนอย่างจริงจัง ในขณะเดียวกันนักลงทุนคนต่างด้าวก็แสวงหาประเทศที่อุดมสมบูรณ์ทางทรัพยากรธรรมชาติ และแหล่งท่องเที่ยวเพื่อเข้าไปลงทุนทำธุรกิจหลากหลายประเภทโดยเฉพาะประเทศไทย (นัทชา โฮล์มควิสต์, 2558 : 1) ต่างประเทศมองว่าประเทศไทยมีความอุดมสมบูรณ์ทางทรัพยากรธรรมชาติ และมีปัจจัยที่เหมาะสมกับการลงทุนคือมีที่ดินซึ่งเป็นทรัพยากรธรรมชาติและเป็นองค์ประกอบสำคัญของการผลิต และในการเข้ามาลงทุนนั้นก็ต้องเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ภาครัฐจึงได้มีการตรากฎหมายที่เป็นการควบคุมจำกัดการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว โดยมีได้เปิดโอกาสให้ถือครองที่ดินโดยเสรี (ฐาณู จุลินทร, 2547 : 2)

รัฐบาลได้ดำเนินการพัฒนาพื้นที่ภาคตะวันออกให้เป็นระบบและโดยสอดคล้องกับหลักการพัฒนาย่างยั่งยืนโดยเฉพาะอย่างยิ่งการส่งเสริมการประกอบพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูง ทันสมัย สร้างนวัตกรรม และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม จึงได้ตราพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 มีบทบัญญัติที่สำคัญเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวเอาไว้คือ

(1) การกำหนดเขตพื้นที่ ให้พื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยองและพื้นที่อื่นใดที่อยู่ในภาคตะวันออกที่กำหนดเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกาเป็นเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ในกรณีที่มีความจำเป็น จะให้พื้นที่บางส่วนในเขตจังหวัดอื่นที่ติดต่อหรือเกี่ยวข้องให้เป็นเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกด้วยก็ได้ (มาตรา 6) ในกรณีที่มีความจำเป็นที่จะต้องดำเนินการใดเพื่อการพัฒนาเขตพัฒนาพิเศษ ไม่ว่าการนั้นจำเป็นต้องดำเนินการภายในหรือภายนอกเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก หากการดำเนินการดังกล่าวเป็นหน้าที่และอำนาจของ

หน่วยงานของรัฐหน่วยใดหน่วยหนึ่งหรือหลายหน่วย คณะรัฐมนตรีจะกำหนดให้หน่วยงานของรัฐหน่วยใดหน่วยหนึ่งหรือสำนักงานเป็นผู้ดำเนินการแต่เพียงหน่วยเดียว หรือให้หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องทั้งหมดหรือบางหน่วยร่วมกันดำเนินการหรือร่วมกับสำนักงานดำเนินการก็ได้ (มาตรา 33) กรณีที่มีความจำเป็นต้องได้มาซึ่งที่ดินหรือสิ่งสาธารณูปโภคอื่นเพื่อประโยชน์ในการพัฒนาเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ให้สำนักงานมีอำนาจดำเนินการโดยวิธีการจัดซื้อ เช่า เช่าซื้อ แลกเปลี่ยน เวนคืน หรือโดยวิธีการอื่นตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการนโยบายกำหนด (มาตรา 34)

(2) การได้รับสิทธิประโยชน์ ผู้ประกอบกิจการฯ จะได้รับสิทธิประโยชน์อย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างคือ 1) สิทธิในการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อการประกอบกิจการหรือห้องชุดเพื่อการประกอบกิจการหรือการอยู่อาศัย 2) สิทธิในการนำคนต่างด้าวเข้ามาและอยู่ในราชอาณาจักร 3) สิทธิในการที่จะได้รับยกเว้นหรือลดหย่อนภาษีอากร 4) สิทธิในการทำธุรกรรมทางการเงิน 5) สิทธิประโยชน์อื่น (มาตรา 48) ผู้ประกอบกิจการฯ ซึ่งเป็นนิติบุคคล และเป็นคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินภายในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อการประกอบกิจการที่ได้รับอนุญาตได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตตามประมวลกฎหมายที่ดินและตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด โดยได้รับการยกเว้นจากการจำกัดสิทธิของคนต่างด้าวตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด (มาตรา 49)

(3) การยกเว้นค่าธรรมเนียม ให้สำนักงานและผู้ซึ่งทำธุรกรรมกับสำนักงานในกิจการเกี่ยวกับที่ดินและสิ่งสาธารณูปโภคที่กฎหมายกำหนดให้ต้องมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายนั้น (มาตรา 35) รวมทั้งบุคคลผู้มีความรู้ความสามารถพิเศษอันจะเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาเทคโนโลยีและก่อให้เกิดนวัตกรรมเข้ามาประกอบกิจการ หรือทำงานในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ รวมทั้งคู่สมรส บุพการี และบุตรที่อยู่ในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก หรือเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษอาจได้รับการลดหย่อนภาษี (มาตรา 51)

ผู้วิจัยเห็นว่าพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 มีปัญหาหลายประการ ประการแรก การกำหนดเขตพื้นที่ ไม่ได้กำหนดให้พื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทรา ชลบุรีและระยองเท่านั้นที่เป็นเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก อาจเป็นไปทั้งภาคตะวันออกหรือทั้งประเทศซึ่งอาจเกิดผลเสียแก่เจ้าของที่ดินในปัจจุบันที่จะต้องถูกเวนคืนที่ดินที่ครองครองอยู่ ประการที่สอง ผู้ประกอบกิจการฯ จะได้รับสิทธิประโยชน์หลายอย่างเช่นสิทธิในการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อการประกอบกิจการหรือห้องชุดเพื่อการประกอบกิจการหรือการอยู่อาศัย

สิทธิในการนำคนต่างด้าวเข้ามาและอยู่ในราชอาณาจักร สิทธิในการที่จะได้รับยกเว้นหรือลดหย่อนภาษีอากร สิทธิในการทำธุรกรรมทางการเงิน มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารชุด ซึ่งสิทธิประโยชน์เหล่านี้อาจทำให้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ไปอยู่ในกำมือของต่างด้าวเป็นส่วนใหญ่ ทำให้เกิดความเสียหายในด้านการใช้ประโยชน์ของภาครัฐและเอกชนได้ ประการที่สาม การยกเว้นหรือลดหย่อนภาษีอากร รวมทั้งค่าธรรมเนียมต่างๆ ให้แก่สำนักงานและผู้ซึ่งทำธุรกรรมกับสำนักงานในกิจการเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งบุคคลผู้ประกอบกิจการ หรือทำงานในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ รวมทั้งคู่สมรส บุพการี และบุตรที่อยู่ในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก หรือเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษอาจได้รับการลดหย่อนภาษีด้วย ซึ่งอาจทำให้รัฐบาลขาดรายได้จํานวนมหาศาลในการที่ไม่สามารถเก็บภาษีเงินได้จากกรณีดังกล่าว

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาความเป็นมา สภาพปัญหา แนวคิด ทฤษฎี ในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก
2. เพื่อศึกษามาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก
3. เพื่อศึกษาวิเคราะห์การบังคับใช้พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561
4. เพื่อเสนอแนะให้แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ให้ทันสมัยต่อไป

วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยในครั้งนี้ ได้ทำการศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับความเป็นมาสภาพปัญหา แนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับปัญหาการได้มาซึ่งสิทธิประโยชน์ของนักลงทุนและผู้เกี่ยวข้อง โดยยึดระเบียบวิธีวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) ด้วยการวิจัยเอกสาร (Documentary Research) โดยศึกษาจากแหล่งข้อมูลจาก ตำรา วารสาร ข้อมูลจากเว็บไซต์ แนวคิด ทฤษฎี วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง กฎหมาย กฎกระทรวง ระเบียบที่เกี่ยวข้องกับปัญหาการได้มาซึ่งสิทธิประโยชน์ของนักลงทุน แล้วนำข้อมูลที่ได้จากการศึกษามาวิเคราะห์เพื่อหามาตรการทางกฎหมายในการป้องกันปัญหาการได้มาซึ่งสิทธิประโยชน์ของนักลงทุนและผู้เกี่ยวข้องในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

ผลการวิจัย

รัฐบาลได้อนุญาตให้บุคคลต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยได้ตามเงื่อนไขของกฎหมายแต่ละฉบับ พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 เป็นกฎหมายที่ตราขึ้นมาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการพัฒนาพื้นที่ภาคตะวันออกให้มีการพัฒนาด้านพาณิชยกรรม และอุตสาหกรรมที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูงทันสมัย ซึ่งในพระราชบัญญัตินี้กล่าวว่ามีบทบัญญัติที่เอื้อประโยชน์แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวที่ไม่เหมาะสมดังนี้

(1) กรณีการกำหนดเขตพื้นที่ ตามพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 กำหนดให้พื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยองและพื้นที่อื่นใดที่อยู่ในภาคตะวันออกที่กำหนดเพิ่มเติมขึ้นได้โดยพระราชกฤษฎีกาเป็นเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ในกรณีที่มีความจำเป็น จะให้พื้นที่บางส่วนในเขตจังหวัดอื่นที่ติดต่อกับหรือเกี่ยวข้องกับ ให้เป็นเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกด้วยก็ได้ หมายถึงเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ไม่ได้เฉพาะเจาะจงเพียง 3 จังหวัดคือ ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง เท่านั้นแต่ยังสามารถขยายเขตไปยังจังหวัดอื่นที่ติดต่อกับอีกด้วย และตามมาตรา 33 ซึ่งถ้ามีการขยายเขตไปยังจังหวัดอื่นด้วย อาจต้องมีความจำเป็นจะต้องได้มาซึ่งที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อื่นเพื่อประโยชน์ในการพัฒนาเขตพัฒนาพิเศษภาคโดยวิธีการจัดซื้อ เช่า เช่าซื้อ แลกเปลี่ยน เวรคืน หรือโดยวิธีการอื่นตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการนโยบายกำหนด ตามมาตรา 34 และผลกระทบก็จะเกิดกับประชาชนที่อาศัยอยู่ก่อนหน้านี้

(2) กรณีผู้ประกอบการกิจการสามารถได้รับสิทธิประโยชน์ หลายประการด้วยกันตามมาตรา 48 และมาตรา 49 เช่น สิทธิในการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อการประกอบกิจการหรือห้องชุดเพื่อการประกอบกิจการหรือการอยู่อาศัย สิทธิในการนำคนต่างด้าวเข้ามาและอยู่ในราชอาณาจักร สิทธิในการที่จะได้รับยกเว้นหรือลดหย่อนภาษีอากร ในกรณีนี้ประเด็นสำคัญอยู่ที่ผู้ประกอบการได้รับยกเว้นหรือลดหย่อนภาษีอากร ซึ่งผู้ประกอบการส่วนมากจะเป็นนิติบุคคลซึ่งเข้ามาประกอบกิจการเพื่อหวังผลกำไรจากกิจการนั้นๆ ในเมื่อมีผลกำไรเกิดขึ้นแล้วนิติบุคคลนั้นก็สมควรจะต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลตามกฎหมาย ประการต่อมา ผู้ประกอบการกิจการซึ่งเป็นนิติบุคคลและเป็นคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินภายในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อการประกอบกิจการที่ได้รับอนุญาตได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตตามประมวลกฎหมายที่ดิน และตามประมวลกฎหมายที่ดิน มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์

ในท้องถิ่น โดยได้รับการยกเว้นจากการจำกัดสิทธิของคนต่างด้าวตามกฎหมายว่าด้วยอาคราชุด ในกรณีนี้เป็นการให้สิทธิแก่บุคคลต่างด้าวมากเกินไปซึ่งตามประมวลกฎหมายที่ดินและตามกฎหมายว่าด้วยอาคราชุดดังกล่าวได้มีข้อจำกัดสิทธิในการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เอาไว้เหมาะสมแล้ว

(3) กรณีการยกเว้นค่าธรรมเนียม ตามมาตรา 35 แก่ผู้ซึ่งทำธุรกรรมกับสำนักงานในกิจการเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายนั้น ในกรณีนี้เป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ประกอบการมากเกินควรในการจดทะเบียนดังกล่าวเป็นการกระทำเพื่อผลประโยชน์ของผู้จดทะเบียน ดังนั้นจึงสมควรที่จะต้องชำระค่าธรรมเนียมตามระเบียบ และตามมาตรา 51 บุคคลผู้มีความรู้ความสามารถพิเศษอันจะเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาเทคโนโลยีและก่อให้เกิดนวัตกรรมเข้ามาประกอบกิจการ หรือทำงานในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ รวมทั้งคู่สมรส บุพการี และบุตรที่อยู่ในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก หรือเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษอาจได้รับการลดหย่อนภาษี กรณีนี้ในเมื่อบุคคลดังกล่าวเข้ามาทำงานในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก มีวัตถุประสงค์เพื่อหวังรายได้จากการประกอบอาชีพ ในเมื่อทำงานแล้วมีรายได้ก็สมควรที่จะชำระภาษีตามอัตราที่กฎหมายกำหนด

อภิปรายผล

การได้มาซึ่งสิทธิประโยชน์ของนักลงทุนและผู้เกี่ยวข้องในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เป็นการกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว แต่ก็ต้องมีการป้องกันความมั่นคงของชาติด้วย ซึ่งเหตุผลสำคัญที่สุดตามหลักกฎหมายของแต่ละประเทศในการที่จะปกป้องรักษาดินแดนของตนไม่ให้ตกอยู่ในมือของคนต่างด้าวไม่ว่าจะเป็นในลักษณะทางตรงหรือทางอ้อม และเนื่องจากถ้าปล่อยให้คนต่างด้าวมีสิทธิในที่ดินเป็นจำนวนมากแล้วก็เท่ากับที่ดินของประเทศนั้น จะตกอยู่ในการควบคุมของคนต่างด้าว ซึ่งจะกระทบต่อความมั่นคงทางด้านการเมือง สังคม และเศรษฐกิจ พร้อมทั้งปัญหาอื่นๆที่จะตามมาอีกเป็นจำนวนมาก และที่สำคัญก็คือการป้องกันไม่ให้นักต่างด้าวได้ถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินในพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับความมั่นคงโดยตรง ซึ่งอาจเป็นบริเวณจุดผ่านแดน จุดยุทธศาสตร์ แนวพรมแดน ซึ่งพื้นที่เหล่านี้ถ้าตกเป็นของคนต่างด้าวจะเป็นอันตรายต่อความมั่นคงของประเทศอย่างใหญ่หลวง และเนื่องด้วยเหตุผลในด้านความมั่นคงดังที่ได้กล่าวมาแล้ว ถือเป็นเหตุผลสำคัญที่สุดของการควบคุมการถือ

ครองที่ดินและกรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนต่างด้าว บุคคลต่างด้าวจะใช้สิทธิในการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินของประเทศไทยตามกฎหมายฉบับต่างๆ เช่น

พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 ในกรณีที่ผู้ประกอบอุตสาหกรรมหรือผู้ประกอบการพาณิชย์กรรม ซึ่งเป็นคนต่างด้าวเลิกกิจการหรือโอนกิจการให้แก่ผู้อื่น ผู้ประกอบอุตสาหกรรมหรือผู้ประกอบการพาณิชย์กรรม ต้องจำหน่ายที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์และส่วนควบกับที่ดินนั้นให้แก่ กนอ. หรือผู้รับโอนกิจการ แล้วแต่กรณีภายในเวลาสามปีนับแต่วันที่เลิกหรือโอนกิจการ มิฉะนั้นให้อธิบดีกรมที่ดินจำหน่ายที่ดินและส่วนควบกับที่ดินนั้นให้แก่ กนอ. หรือบุคคลอื่นตามประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้ประกอบอุตสาหกรรมและผู้ประกอบการพาณิชย์กรรม ยังสามารถนำคนต่างด้าวซึ่งเป็น ข่างฝีมือผู้ชำนาญการ คู่สมรสและบุคคลซึ่งอยู่ในอุปการะ เข้ามาในราชอาณาจักรได้ตามจำนวนและภายในกำหนดระยะเวลาให้อยู่ได้ในราชอาณาจักรตามที่คณะกรรมการเห็นสมควร แม้ว่าจะเกินกำหนดจำนวนหรือระยะเวลาให้อยู่ได้ในราชอาณาจักรตามกฎหมายอื่นก็ตาม จะเห็นว่าพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 เป็นกฎหมายที่กำหนดให้บุคคลต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในประเทศไทยได้ตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด การได้มาซึ่งสิทธิประโยชน์ของนักลงทุนต่างด้าว

พระราชบัญญัติปิโตรเลียม พ.ศ. 2514 ผู้รับสัมปทานและผู้รับจ้าง ซึ่งได้ทำสัญญาจ้างเหมาโดยตรงกับผู้รับสัมปทานมีสิทธินำช่างฝีมือและผู้เชี่ยวชาญ รวมตลอดถึงคู่สมรสและบุตรที่อยู่ในอุปการะซึ่งเป็นคนต่างด้าวเข้ามาในราชอาณาจักรตามความจำเป็นในการประกอบกิจการปิโตรเลียมได้ตามจำนวนและระยะเวลาที่คณะกรรมการมีคำสั่งตามที่เห็นสมควร ผู้รับสัมปทานและผู้รับจ้างซึ่งได้ทำสัญญาจ้างเหมาโดยตรงกับผู้รับสัมปทาน มีสิทธินำเครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้ โครงก่อสร้าง ยานพาหนะ ส่วนประกอบ อุปกรณ์ และวัสดุอื่น ๆ ที่ใช้ในการประกอบกิจการปิโตรเลียม เข้ามาในราชอาณาจักรได้ โดยให้ได้รับยกเว้นการเสียอากรขาเข้าตามกฎหมายว่าด้วยพิกัดอัตราศุลกากรและภาษีมูลค่าเพิ่มตามประมวลรัษฎากร แต่ของดังกล่าวต้องเป็นของที่คณะกรรมการมีคำสั่งเห็นชอบว่าจำเป็นในการประกอบกิจการปิโตรเลียม ให้ผู้รับสัมปทานได้รับยกเว้นการเสียภาษีอากร และเงินที่ราชการส่วนกลาง ราชการส่วนภูมิภาค และราชการส่วนท้องถิ่นเรียกเก็บทุกชนิด จะเห็นว่าพระราชบัญญัติปิโตรเลียม พ.ศ. 2514 เป็นกฎหมายที่เอื้ออำนวยความสะดวกแก่ผู้รับสัมปทานเป็นอย่างยิ่ง คณะกรรมการมีอำนาจอนุญาตให้ผู้รับสัมปทานถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้เท่าที่จำเป็น ซึ่งหมายรวมถึงบุคคลต่างด้าวก็สามารถถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้

พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 ให้คนต่างด้าวได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามจำนวนที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควร แม้ว่าจะเกินกำหนดที่จะพึงมีได้ตามกฎหมายอื่น ในกรณีนี้ผู้ได้รับการส่งเสริมซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดินเลิกกิจการที่ได้รับการส่งเสริมหรือโอนกิจการนั้นให้แก่ผู้อื่น ผู้ได้รับการส่งเสริมต้องจำหน่ายที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่เลิกหรือโอนกิจการ มิฉะนั้นให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้นตามประมวลกฎหมายที่ดิน

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 คนต่างด้าวและนิติบุคคล อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ถ้าเป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติและได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามา ในราชอาณาจักร หรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจาก บัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้า ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น จะสังเกตเห็นว่ากฎหมายป้องกันคนต่างด้าวเข้ามาถือครองอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด แต่กฎหมายก็ยังกำหนดให้คนต่างด้าว ต้องจำหน่ายห้องชุดในกรณีที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรมหรือโดยประการอื่นแล้วแต่กรณีเมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่าง จะสังเกตเห็นว่ากฎหมายบังคับให้บุคคลต่างด้าวที่ขาดคุณสมบัติในการที่จะถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต้องจำหน่ายห้องชุด

ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 กำหนดหลักเกณฑ์ในการที่คนต่างด้าวจะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นที่ยู่ออาศัยเอาไว้ในด้านอื่นนอกจากกรณีดังกล่าว คนต่างด้าวอาจได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรมได้ โดยที่ดินที่ได้รับมรดกเมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่แล้วจะต้องไม่เกินจำนวนที่กฎหมายกำหนดไว้ ตัวอย่างเช่น ที่ยู่ออาศัย มีได้ครอบครัพละไม่เกิน 1 ไร่ ที่ใช้เพื่อพาณิชยกรรม ไม่เกิน 1 ไร่ ที่ใช้เพื่ออุตสาหกรรม ไม่เกิน 10

ไร่ ที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ครอบครัวยุคไม่เกิน 10 ไร่ สำหรับคนต่างด้าวที่มีคุณสมบัติเป็นคนสัญชาติไทยไม่ว่าจะชอบหรือไม่ชอบด้วย กฎหมาย คู่สมรสที่เป็นคนสัญชาติไทยสามารถซื้อที่ดินได้โดยผู้ซื้อและคู่สมรสที่เป็น คนต่างด้าวจะต้องยืนยันต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่า เงินที่นำมาซื้อที่ดินทั้งหมดเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนบุคคลของผู้ซื้อ ที่มีสัญชาติไทย มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่นำมาหาได้ร่วมกัน

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเช่าทรัพย์ การกำหนดระยะเวลาเช่า กำหนดให้การเช่าสังหาริมทรัพย์ สามารถเช่ากันได้เต็มที่ไม่เกิน 30 ปี หากครบ 30 ปีแล้ว จะต้องสัญญาอีกก็ต้องไม่เกิน 30 ปี นับแต่วันต่อสัญญา หมายความว่า การเช่าสังหาริมทรัพย์มิได้มีการกำหนดห้ามอย่างอสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือสามารถทำสัญญาเช่ากันได้เกิน 30 ปี ได้ แต่จะทำให้สัญญาไม่มีเวลาสิ้นสุดไม่ได้ ส่วนการเช่าสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ ตลอดอายุของผู้ให้เช่าหรือของผู้เช่าก็สามารถทำได้ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กำหนดให้การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีอายุการเช่ากว่า 3 ปีขึ้นไป หรืออายุการเช่ากำหนดตลอดอายุของผู้เช่า หรือผู้ให้เช่า ต้องทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ผู้ประกอบกิจการในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษมีสิทธิได้รับ สิทธิในการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อการประกอบกิจการหรือห้องชุดเพื่อการประกอบกิจการหรือการอยู่อาศัย สิทธิในการนำคนต่างด้าวเข้ามาและอยู่ในราชอาณาจักร สิทธิในการที่จะได้รับยกเว้นหรือลดหย่อนภาษีอากร สิทธิในการทำธุรกรรมทางการเงิน คณะกรรมการนโยบายจะกำหนดให้แตกต่างกันก็ได้ โดยคำนึงถึงวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษแต่ละแห่ง ให้ผู้ประกอบกิจการในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษซึ่งเป็นนิติบุคคลและเป็นคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินภายในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อการประกอบกิจการที่ได้รับอนุญาตได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตตามประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ผู้ประกอบกิจการในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษซึ่งเป็นนิติบุคคลและเป็นคนต่างด้าวตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด โดยได้รับการยกเว้นจากการจำกัดสิทธิของคนต่างด้าวตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ผู้ประกอบกิจการซึ่งจะมีสิทธิ และจำนวนที่ดินหรือห้องชุดดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่คณะกรรมการนโยบายประกาศกำหนด แต่ต้องไม่เกินที่กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนหรือกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ในกรณีและผู้ประกอบกิจการ ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ แต่ไม่ได้มีการประกอบกิจการภายในเวลาสามปี หรือหยุดประกอบกิจการในที่ดินดังกล่าวผู้ประกอบ

กิจการนั้นต้องจำหน่ายที่ดินดังกล่าวภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่สำนักงานแจ้งให้ทราบ มิฉะนั้นให้สำนักงานมีอำนาจดำเนินการให้มีการจำหน่ายที่ดินดังกล่าวแทนผู้ประกอบการแล้วคืนเงินที่ได้จากการจำหน่ายที่หักค่าใช้จ่ายแล้วให้แก่ผู้ประกอบการ เพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมให้บุคคลผู้มีความรู้ความสามารถพิเศษอันจะเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาเทคโนโลยีและก่อให้เกิดนวัตกรรมเข้ามาประกอบกิจการหรือทำงานในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ บุคคลดังกล่าวรวมทั้งคู่สมรส บุพการี และบุตรที่อยู่ในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกหรือเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษอาจได้รับการลดหย่อนภาษี สิทธิเกี่ยวกับการเข้าเมืองและการขออนุญาตทำงาน และสิทธิอื่นเพิ่มเติม ทั้งนี้ ตามที่คณะกรรมการนโยบายประกาศกำหนดก็ได้ จะสังเกตเห็นว่าพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ให้สิทธิพิเศษแก่บุคคลต่างด้าวที่เข้ามาลงทุนในเขตพิเศษเป็นอย่างมาก

ในต่างประเทศการได้กรรมสิทธิ์ที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศญี่ปุ่น การถือครองที่ดินของต่างด้าวในประเทศญี่ปุ่นไม่มีข้อจำกัดทางกฎหมายในการถือครองที่ดินชาวต่างชาติไม่ว่าจะชาติใดก็สามารถถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ซึ่งอาจจะโดยการซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือประการอื่นใด และไม่ว่าจะมีสถานการพำนักอยู่ในประเทศญี่ปุ่นนานเท่าไร และต่างด้าวสามารถเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้เป็นระยะเวลาสูงสุด 50 ปี ประเทศในสมาคมประชาชาติแห่งเอเชียตะวันออกเฉียงใต้แต่ละประเทศได้กำหนดการถือครองที่ดินของต่างด้าวเอาไว้มีทั้งคล้ายกันและแตกต่างกัน ประเทศบรูไน บุคคลต่างด้าวไม่มีการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ประเทศบรูไนโดยกำหนดให้พลเมืองของประเทศบรูไนเท่านั้นที่มีสิทธิ์ถือครองที่ดินหรือซื้อขายที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ บุคคลต่างด้าวสามารถเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้เป็นระยะเวลาสูงสุด 50 ปี และสามารถต่อสัญญาได้อีกครั้งละไม่เกิน 50 ปี ในเมียนมาร์ ไม่มีการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ของบุคคลต่างด้าว บุคคลต่างด้าวสามารถมีสิทธิ์ในการใช้ที่ดินโดยการเช่าจากรัฐบาลโดยนักลงทุนคนต่างด้าว คนต่างด้าวสามารถเช่าได้ระยะเวลาเช่า 50 ปี และสามารถต่ออายุการให้เช่าได้ครั้งละ 10 ปี และต่ออายุให้อีก 10 ปี

ในสปป.ลาว บุคคลต่างด้าวไม่สามารถถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินใน สปป. ที่ดินใน สปป. ลาว ทั้งหมดเป็นกรรมสิทธิ์รวมของชาติ ลงทุนต่างด้าวมียสิทธ์ที่จะเข้าใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวได้เพียงการเช่าที่ดินหรือสัญญาสัมปทานที่ดินกับรัฐบาล หรือทำสัญญาเช่ากับเอกชนลาว การเช่าหรือสัมปทานที่ดินรัฐ ระยะเวลาการเช่าจะให้ได้สูงสุดไม่เกิน 50 ปี แต่สามารถต่อ

อายุสัญญาเช่าได้อีก แล้วแต่กรณี ตามการเห็นชอบจากรัฐบาล กรณีการเช่าที่ดินจากเอกชน สามารถเช่าได้สูงสุดไม่เกิน 30 ปี และสามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้อีกแล้วแต่กรณี ใน อินโดนีเซีย บุคคลต่างด้าวมีสิทธิในการใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตร เพื่อทำการเพาะปลูก ปศุสัตว์ หรือประมง เป็นระยะเวลาไม่เกิน 35 ปี และเมื่อครบกำหนดแล้วสามารถต่ออายุได้อีก 25 ปี ซึ่งสิทธิดังกล่าวสามารถใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันได้ และหากรัฐบาลอนุมัติจะสามารถโอนให้กับบุคคลที่สามได้ สิทธิในการสร้างสิ่งปลูกสร้างและใช้ประโยชน์ในอาคารเหนือดิน ให้สิทธินิติบุคคลในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ และอุตสาหกรรม และเป็นเจ้าของในอาคารที่ก่อสร้างขึ้น (แต่ไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน) ระยะเวลาไม่เกิน 30 ปี และสามารถต่ออายุได้อีก 20 ปี ในสิงคโปร์ การถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ซึ่งคนต่างด้าวสามารถขอได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ คือ ที่ดินเปล่าสำหรับที่อยู่อาศัย หรือที่ดินที่มีบ้านตั้งอยู่ ซึ่งคนต่างด้าวจะซื้อได้ต่อเมื่อได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงยุติธรรม อพาร์ทเมนต์และห้องชุดซึ่งไม่มีข้อห้ามสำหรับคนต่างด้าวในการซื้อ บุคคลต่างด้าวสามารถเช่าอสังหาริมทรัพย์ในที่อยู่อาศัยหวงห้ามไม่เกิน 7 ปี

ฟิลิปปินส์ คนต่างด้าวสามารถมีสิทธิถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินได้ กรณีได้รับอนุญาตให้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการสืบสิทธิในฐานะทายาทหรือผู้รับมรดก คนต่างด้าวสามารถถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ได้ไม่เกินร้อยละ 40 ของอาคารชุด คนต่างด้าวสามารถเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์อื่น นักลงทุนต่างด้าวสามารถเช่าที่ดินของเอกชนได้ในระยะเวลา 50 ปี และต่ออายุสัญญาได้อีก 25 ปี ในมาเลเซีย คนต่างด้าวที่จดทะเบียนนิติบุคคลในประเทศมาเลเซีย สามารถถือครองกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์หรือที่ดินเกษตรกรรม ที่ดินอุตสาหกรรม โดยมีวัตถุประสงค์ของการถือครองเพื่อดำเนินกิจกรรมด้านเกษตรกรรม เพื่อการพาณิชย์การท่องเที่ยวเชิงเกษตรกรรมหรือการผลิตเพื่อการส่งออก อสังหาริมทรัพย์ด้านพาณิชย์ บุคคลต่างด้าวสามารถเช่าที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ด้วยการเช่าเป็นระยะเวลาดั้งแต่ 30 ปี ถึง 99 ปี ในกัมพูชา คนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าวไม่มีสิทธิถือครองที่ดิน แต่มีสิทธิถือครองห้องชุดในอาคารชุด โดยจำกัดให้คนต่างด้าวถือครองได้ตั้งแต่ชั้น 2 คือ ชั้นที่ไม่ติดพื้นดินขึ้นไป และสามารถถือครองได้ไม่เกินร้อยละ 70 ของพื้นที่รวมในแต่ละอาคารชุด ส่วนการเช่าคนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าวสามารถทำสัญญาเช่าระยะยาวได้โดยไม่ต้องไม่เกิน 99 ปี ในเวียดนาม รัฐบาลเวียดนามไม่อนุญาตให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าวถือครองที่ดิน แต่นิติบุคคลต่างด้าวสามารถถือครองอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของการใช้ที่ดินระยะยาวโดยการร่วมลงทุน กับหุ้นส่วนชาวเวียดนาม

สรุป/ข้อเสนอแนะ

สมควรมีการแก้ไขพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ในส่วนที่เกี่ยวกับการได้มาซึ่งสิทธิประโยชน์ของนักลงทุนและผู้เกี่ยวข้องในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกให้มีความเหมาะสมดังต่อไปนี้ 1. ในด้านการกำหนดพื้นที่ แก้ไขพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 มาตรา 6 “ให้พื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง เป็นเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เพื่อวัตถุประสงค์ ดังต่อไปนี้ (1) พัฒนากิจการทางเศรษฐกิจที่ทันสมัยและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศ (2) จัดให้มีการให้บริการภาครัฐแบบเบ็ดเสร็จครบวงจรเพื่อลดอุปสรรคและต้นทุนในการประกอบกิจการ (3) จัดทำโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคที่มีประสิทธิภาพ มีความต่อเนื่องประชาชนสามารถเข้าถึงได้โดยสะดวกและเชื่อมโยงกันอย่างเป็นระบบโดยสมบูรณ์ (4) กำหนดการใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างเหมาะสมกับสภาพและศักยภาพของพื้นที่ โดยสอดคล้องกับหลักการพัฒนาอย่างยั่งยืน (5) พัฒนาเมืองให้มีความทันสมัยระดับนานาชาติที่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัยอย่างสะดวกปลอดภัย เข้าถึงได้โดยถ้วนหน้าและการประกอบกิจการอย่างมีคุณภาพ” 2. ในด้านสิทธิประโยชน์ของผู้ประกอบกิจการ แก้ไขพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 มาตรา 48 “ให้แก้ไขข้อความใน (3) สิทธิในการได้รับการพิจารณายกเว้นหรือลดหย่อนภาษีอากรกรณีมีความจำเป็น และ (4) สิทธิได้รับการพิจารณาในการทำธุรกรรมทางการเงินไม่ต้องชำระค่าธรรมเนียม” 3. ในด้านการยกเว้นค่าธรรมเนียมแก้ไขพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 มาตรา 35 “ให้สำนักงานและผู้ซึ่งทำธุรกรรมกับสำนักงานในกิจการเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์บรรดาที่กฎหมายกำหนดให้ต้องมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เสียค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายนั้น” และ มาตรา 51 “เพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมให้บุคคลผู้มีความรู้ความสามารถพิเศษอันจะเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาเทคโนโลยีและก่อให้เกิดนวัตกรรมเข้ามาประกอบกิจการหรือทำงานในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ บุคคลดังกล่าวรวมทั้งคู่สมรส บุพการี และบุตรที่อยู่ในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกหรือเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษอาจได้รับการพิจารณาลดหย่อนภาษี สิทธิเกี่ยวกับการเข้าเมืองและการขออนุญาตทำงาน และสิทธิอื่นเพิ่มเติม ทั้งนี้ ตามที่คณะกรรมการนโยบายประกาศกำหนดก็ได้”

เอกสารอ้างอิง

- ฐาณู จุลินทร.(2547). การถือครองที่ดินของคนต่างด้าว. เอกสารข่าวสารงานวิจัยและพัฒนา ปีที่ 13, ฉบับที่ 139 (มีนาคม 2547)
- นันทา โฮล์มควิสต์. (2558). การแสวงหาประโยชน์จากช่องว่างของกฎหมายเพื่อการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวในจังหวัดภูเก็ต. ใน วิทยานิพนธ์หลักสูตรศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขานิติเศรษฐศาสตร์การระหว่างประเทศ. คณะนิติศาสตร์และคณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ปิยะนุช โปตะวณิช. (2554). ตัวแทนอำพราง. รายงานการวิจัยฉบับสมบูรณ์. ลิขสิทธิ์ของสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน พ.ศ. 2554
- รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560. ราชกิจจานุเบกษา เล่ม 134 ตอนที่ 40 ก หน้า 19 (6 เมษายน 2560).
- ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497, มาตรา 81 วรรคสอง, (2497, 30 พฤศจิกายน), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 71, ตอนที่ 78/ฉบับพิเศษ, หน้า 1/31.พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542.
- พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ราชกิจจานุเบกษา เล่ม 135 ตอนที่ 34 ก (14 พฤษภาคม 2561).