



ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๕๓๕

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม.๑๐๒๐๐

๒๕ สิงหาคม ๒๕๕๑

เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดของรัฐบาลต่างประเทศ (สถานเอกอัครราชทูต)

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดของรัฐบาลต่างประเทศ (สถานเอกอัครราชทูต)

ด้วยกรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดของรัฐบาลต่างประเทศ มีเป็นจำนวนมาก ไม่สะดวกในการนำไปอ้างอิงและปฏิบัติราชการ ดังนั้น เพื่อให้เกิดความสะดวกรวดเร็วในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงเห็นสมควรรวบรวมหลักเกณฑ์ดังกล่าว และจัดทำเป็นคู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดของรัฐบาลต่างประเทศ (สถานเอกอัครราชทูต) แจงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเป็นไปในแนวทางเดียวกัน รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

ว่าที่ ร.ต. ชันช์ชัย วิจักขณะ

(ชันช์ชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๑ ๕๑๕๕

โทรสาร. ๐ ๒๒๒๒ ๐๖๒๓

โทร. ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๗

คู่มือ

การขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดของรัฐบาลต่างประเทศ (สถานเอกอัครราชทูต)

.....

๑. แนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง

กรณีรัฐบาลต่างประเทศขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดในประเทศไทยเพื่อใช้เป็นที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต หรือบ้านพักของเจ้าหน้าที่ ไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้โดยเฉพาะ การได้มาจึงต้องอยู่บนพื้นฐานข้อตกลงระหว่างรัฐบาลไทยกับรัฐบาลต่างประเทศ โดยจัดทำเป็นหนังสือแลกเปลี่ยนอนุญาตให้แต่ละฝ่ายมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ห้องชุด และสิ่งปลูกสร้างในดินแดนของตนและกันได้ ทั้งนี้ เป็นไปตามหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติต่อกัน ซึ่งมีได้เป็นการขอถือกรรมสิทธิ์ที่ดินตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ตามบันทึกกองทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐.๔/๘๕๓ ลงวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๓๗) โดยคณะรัฐมนตรีได้เคยมีมติเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวกำหนดเป็นหลักการไว้ ดังนี้

๑.๑ คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๑ สรุปได้ว่า กรณีรัฐบาลต่างประเทศซื้อที่ดินไปทำเป็นที่ทำการและที่พำนักของเจ้าหน้าที่ทางการทูตเป็นจำนวนเนื้อที่ไม่เกิน ๑๕ ไร่ จะเป็นแปลงเดียวหรือมากกว่าก็ตาม เมื่อรัฐบาลต่างประเทศซื้อที่ดินเพื่อความประสงค์ดังกล่าวให้กระทรวงที่เกี่ยวข้องอนุมัติให้ไปได้ หากรัฐบาลต่างประเทศประสงค์จะซื้อเกินกว่าหลักเกณฑ์ที่ได้วางไว้ ก็ให้เสนอคณะรัฐมนตรีมาเป็นราย ๆ ไป ส่วนในกรณีที่ได้ซื้อเสร็จสิ้นไปแล้วก็ให้เป็นอันแล้วกันไป นอกจากนี้ขอซื้อเพิ่มเติมอีกก็ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นี้ ส่วนการพิจารณาแหล่งของที่ดิน ในแง่การรักษาความปลอดภัยและความเหมาะสมเป็นหน้าที่ของกระทรวงมหาดไทยตามเดิม

๑.๒ คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๓๔ สรุปได้ว่า การอนุญาตให้ต่างประเทศได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อตั้งสถานทูตและที่พำนัก เจ้าหน้าที่ต้องเสนอให้คณะกรรมการกลั่นกรองเรื่องเสนอคณะรัฐมนตรีฝ่ายสังคมและกฎหมายพิจารณาทุกกรณี

๑.๓ คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๓๖ สรุปได้ว่า ในกรณีที่สถานเอกอัครราชทูตจะซื้อห้องในอาคารชุด โดยได้มีความตกลงว่าด้วยการแลกเปลี่ยนที่ดินอยู่ก่อนแล้ว ก็อนุมัติให้กระทรวงการต่างประเทศพิจารณาอนุมัติได้ โดยเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบในภายหลัง

๑.๔ คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๓๘ สรุปได้ว่า ให้คงถือปฏิบัติตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๓๖ ที่เป็นแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการมอบอำนาจของคณะรัฐมนตรี

๑.๕ คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๐ สรุปได้ว่า คณะรัฐมนตรีเห็นว่า การเปิดสถานเอกอัครราชทูตและสถานกงสุล ซึ่งจะต้องใช้หลักการในการปฏิบัติต่างตอบแทนกัน นั้น โดยที่กฎหมายของประเทศสังคมนิยม ได้กำหนดในเรื่องของที่ดินโดยไม่อนุญาตให้สถานเอกอัครราชทูต หรือสถานกงสุลต่างประเทศมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ จึงได้ให้ประเทศต่าง ๆ เช่าที่ดินเพื่อเป็นที่ทำการ สถานเอกอัครราชทูตหรือสถานกงสุล ดังนั้น การที่ประเทศสังคมนิยมจะมาตั้งสถานเอกอัครราชทูตหรือสถานกงสุลในประเทศไทย จึงต้องถือหลักปฏิบัติต่างตอบแทนในเรื่องที่ดินในลักษณะเดียวกับประเทศสังคมนิยมโดยใช้วิธีการเช่า แต่การที่จะให้รัฐบาลของประเทศเหล่านั้นใช้วิธีการเช่าจากภาคเอกชนย่อมจะไม่มีหลักประกันแน่นอนเพราะความสัมพันธ์ระหว่างประเทศจะมีระยะเวลาที่ยืนนาน ประกอบกับพันธะตามกฎหมายระหว่างประเทศ ประเทศไทยจะต้องอำนวยความสะดวกในการจัดหาสถานที่ตั้งให้สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ฉะนั้น การจัดหาสถานที่ดังกล่าวจึงต้องกำหนดในรูปของความตกลง โดยรัฐบาลไทยเป็นผู้ดำเนินการจัดซื้อและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และรัฐบาลของประเทศสังคมนิยมเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายในค่าที่ดินและอาคารดังกล่าวในราคาพอเป็นพิธี

๑.๖ คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๓ มิถุนายน ๒๕๔๐ สรุปได้ว่า ให้กระทรวงการต่างประเทศรับไปพิจารณาทำความตกลงในเรื่องการซื้อและการขายที่ดิน จำนวนไม่เกิน ๑๕ ไร่ อาคารและอาคารชุด กับสถานเอกอัครราชทูตต่าง ๆ โดยได้รับยกเว้นภาษีอากร และค่าธรรมเนียมการโอนบนพื้นฐานของหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติได้ และรายงานให้คณะรัฐมนตรีทราบในภายหลัง

๒. ขั้นตอนการดำเนินการกรณีสถานเอกอัครราชทูตซื้อขายที่ดินหรือห้องชุด

๒.๑ รัฐบาลไทยและรัฐบาลต่างประเทศ ต้องทำความตกลงในรูปหนังสือแลกเปลี่ยน อนุญาตให้แต่ละฝ่ายมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ห้องชุด และสิ่งปลูกสร้างในดินแดนของกันและกัน (โดยในหนังสือแลกเปลี่ยนอาจมีการระบุเงื่อนไขเกี่ยวกับการชำระค่าธรรมเนียม ภาษี และอากร) เมื่อรัฐบาลต่างประเทศต้องการซื้อหรือขายที่ดินหรือห้องชุดก็จะแจ้งกระทรวงการต่างประเทศเพื่อพิจารณา

๒.๒ กระทรวงการต่างประเทศจะมีหนังสือแจ้งกรมที่ดินเพื่อให้อำนวยความสะดวก และพิจารณาการซื้อหรือขายที่ดินหรือห้องชุดของสถานเอกอัครราชทูตนั้นจะต้องชำระค่าธรรมเนียม ภาษีอากร หรือไม่ อย่างไร

๒.๓ การขายที่ดินของสถานเอกอัครราชทูต จะต้องได้รับความเห็นชอบจากกระทรวงการต่างประเทศทุกครั้ง และในบางกรณีจะต้องได้รับความเห็นชอบจากรัฐบาลก่อน เนื่องจากในการรับโอนที่ดิน ถ้าได้มีความตกลงในรูปหนังสือแลกเปลี่ยนว่ารัฐบาลประเทศนั้นจะไม่ขาย ให้เช่า หรือ

ก่อนการติดพันในที่ดินโดยมิได้รับความเห็นชอบจากรัฐบาลไทยก่อน อีกทั้งในบางกรณีถ้าเป็นที่ดินซึ่งได้รับพระราชทานให้เป็นที่ตั้งสถานเอกอัครราชทูต กระทรวงการต่างประเทศจะไม่อนุมัติให้จำหน่ายที่ดินดังกล่าว

๓. หลักฐานที่ใช้ประกอบการพิจารณา

๓.๑ หนังสือสั่งการของกรมที่ดินที่แจ้งสำนักงานที่ดินว่า กระทรวงการต่างประเทศอนุมัติให้สถานเอกอัครราชทูต.....ซื้อหรือขายที่ดินแปลงใด โดยให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษี อากร หรือไม่ เพียงใด

๓.๒ หนังสือมอบอำนาจของสถานเอกอัครราชทูต

๔. ค่าธรรมเนียม ภาษี และอากร

กรมที่ดินจะพิจารณาจากความตกลงที่รัฐบาลไทยและรัฐบาลต่างประเทศได้ทำความตกลงกันว่า มีข้อตกลงให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม ภาษี อากร หรือไม่ เพียงใด โดยถ้ามีความตกลงกันให้ได้รับยกเว้น จะมีหลักเกณฑ์ ดังนี้

๔.๑ กรณีสถานเอกอัครราชทูตซื้อที่ดินหรือห้องชุด

(๑) ค่าธรรมเนียม

- ได้รับยกเว้นครั้งหนึ่ง ในส่วนที่สถานเอกอัครราชทูตมีหน้าที่ต้องชำระตามมาตรา ๔๕๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- ส่วนอีกครั้งหนึ่งที่ฝ่ายผู้ขายมีหน้าที่ต้องชำระ ถ้าไม่มีกฎหมายยกเว้นไว้ ผู้ขายต้องชำระตามปกติ

(๒) ค่าภาษี อากร

- ผู้มีหน้าที่ชำระ คือ ผู้ขาย ถ้าไม่มีกฎหมายยกเว้นไว้ ผู้ขายต้องชำระตามปกติ

๔.๒ กรณีสถานเอกอัครราชทูตขายที่ดินหรือห้องชุด

(๑) ค่าธรรมเนียม

- ได้รับยกเว้นครั้งหนึ่ง ในส่วนที่สถานเอกอัครราชทูตมีหน้าที่ต้องชำระตามมาตรา ๔๕๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- ส่วนอีกครั้งหนึ่งที่ฝ่ายผู้ซื้อผู้มีหน้าที่ต้องชำระ ถ้าไม่มีกฎหมายยกเว้นไว้ ต้องชำระตามปกติ

/(๒) ค่าภาษี

(๒) คำภาษี อากร

- สถานเอกอัครราชทูต ได้รับยกเว้นตามมาตรา ๔ (๒) แห่งพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๐๐

๕. การลงชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์

ในสารบัญญัติทะเบียนให้ลงชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ว่า “รัฐบาล.....(ชื่อประเทศ).....” เช่น “รัฐบาลแคนาดา” หรือ “สถานเอกอัครราชทูต(ชื่อประเทศ).....” เช่น “สถานเอกอัครราชทูตแคนาดา”

๖. แนวทางพิจารณาของกรมที่ดิน

๖.๑ การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของรัฐบาลต่างประเทศไม่อยู่ในเงื่อนไขของพระราชบัญญัติ

อาคารชุด ฯลฯ

กระทรวงการต่างประเทศขอให้กรมที่ดินพิจารณา กรณีสถานเอกอัครราชทูตสาธารณรัฐประชาชนจีน ขอซื้อห้องชุดเพื่อใช้เป็นที่ทำการของสถานเอกอัครราชทูต

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีสถานเอกอัครราชทูตขอซื้อห้องชุดนั้น คณะรัฐมนตรีได้เคยอนุมัติเป็นหลักการตามที่กระทรวงการต่างประเทศเสนอว่า ให้กระทรวงการต่างประเทศรับไปพิจารณาทำความเข้าใจในเรื่องการซื้อและขายที่ดิน อาคาร และอาคารชุด กับสถานเอกอัครราชทูตต่างๆ โดยได้รับยกเว้นภาษี อากร และค่าธรรมเนียมการโอนบนพื้นฐานของหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติไว้โดยรายงานให้คณะรัฐมนตรีทราบในภายหลัง ซึ่งในกรณีของรัฐบาลจีน ปรากฏว่า รัฐบาลจีน และรัฐบาลไทย ได้ทำความเข้าใจในรูปหนังสือแลกเปลี่ยนอนุญาตให้แต่ละฝ่ายมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเพื่อใช้เป็นที่พำนักและที่ทำการของสถานเอกอัครราชทูต

ดังนั้น จึงถือได้ว่าการขอถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าว ของสถานเอกอัครราชทูตจีน เป็นไปตามความตกลงที่รัฐบาลไทยและรัฐบาลจีนได้ทำไว้ตามหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติต่อกัน อีกทั้งการขอถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของสถานเอกอัครราชทูต มิใช่กรณีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ที่จะต้องถูกจำกัดสิทธิมิให้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกินกว่าร้อยละ ๔๐ (ปัจจุบันได้แก้ไขเป็นร้อยละ ๔๕) ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นแต่อย่างใด (บันทึกกองทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐.๔/๑๑๘๕ ลงวันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๔๑)

๖.๒ การขอได้มาซึ่งที่ดินของสำนักงานเศรษฐกิจและการค้าไทเป ประจำประเทศไทย

สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย ขอให้กรมที่ดินพิจารณาเสนอข้อคิดเห็นกรณีสำนักงานเศรษฐกิจและการค้าไทเป ประจำประเทศไทย ประสงค์จะซื้อที่ดิน และอาคารเพื่อใช้เป็นที่ทำการ

/กรมที่ดิน

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดในประเทศไทยของรัฐบาลต่างประเทศ จะต้องอยู่บนพื้นฐานของหลักกติกายกเว้นที่ถือปฏิบัติโดยจัดทำเป็นความตกลงระหว่างรัฐบาลไทยกับรัฐบาลต่างประเทศ ให้ต่างฝ่ายต่างถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในดินแดนของกันและกันได้ แต่ในกรณีนี้รัฐบาลไทยไม่ได้ให้การรับรองความเป็นรัฐ และรัฐบาลได้หวังจึงไม่สามารถทำความตกลงตามนี้ยดังกล่าวได้ และคณะรัฐมนตรียังไม่เคยมีมติวางแนวทางปฏิบัติไว้

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นว่า หากคณะรัฐมนตรีพิจารณาแล้ว เห็นควรดำเนินการเพื่อผลประโยชน์ด้านการเมือง การค้า การลงทุน และความสัมพันธ์บนพื้นฐานของหลักกติกายกเว้นที่ถือปฏิบัติ กระทรวงมหาดไทยก็ไม่มีข้อขัดข้องในการซื้อที่ดินและอาคาร เพื่อใช้เป็นที่ทำการของสำนักงานเศรษฐกิจการค้าไทเปประจำประเทศไทย แต่อย่างไร

คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๔๓ อนุมัติในหลักการให้กระทรวงต่างประเทศ ดำเนินการให้มีการจัดทำความตกลง ระหว่างสำนักงานเศรษฐกิจและการค้าของไทยและไต้หวัน เพื่ออนุญาตให้ซื้อขายที่ดินและอาคารชุด สำหรับใช้เป็นที่ทำการและที่พักของสำนักงานเศรษฐกิจและการค้าของทั้งสองฝ่ายตามหลักต่างตอบแทนได้

๖.๓ สถานเอกอัครราชทูตเบลเยียมขออนุญาตขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

คณะรัฐมนตรีได้อนุมัติเป็นหลักการตามที่กระทรวงการต่างประเทศเสนอว่าให้กระทรวงการต่างประเทศรับไปพิจารณาทำความตกลง ในเรื่องการซื้อและขายที่ดิน อาคารและอาคารชุดกับสถานเอกอัครราชทูตต่าง ๆ โดยได้รับยกเว้นภาษีอากรและค่าธรรมเนียมการโอน บนพื้นฐานของหลักกติกายกเว้นที่ถือปฏิบัติได้ โดยรายงานให้คณะรัฐมนตรีทราบในภายหลัง (ตามหนังสือสำนักงานเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ค่วนมาก ที่ นร ๐๒๐๕/๗๗๘๘ ลงวันที่ ๓ มิถุนายน ๒๕๔๐)

ดังนั้น กรณีสถานเอกอัครราชทูตเบลเยียมมีความประสงค์ที่จะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยกระทรวงการต่างประเทศได้จัดทำความตกลงในรูปของหนังสือแลกเปลี่ยนระหว่างไทยกับเบลเยียม ให้แต่ละฝ่ายสามารถขายที่ดินและอาคารในดินแดนของอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีที่เกี่ยวข้องตามหลักต่างตอบแทน และเมื่อกระทรวงการต่างประเทศได้พิจารณาแล้วอนุมัติให้สถานเอกอัครราชทูตเบลเยียมขายที่ดินดังกล่าวได้ กรณีจึงถือว่าการขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวของสถานเอกอัครราชทูตเบลเยียม เป็นไปตามความตกลงที่รัฐบาลแห่งราชอาณาจักรไทย และรัฐบาลเบลเยียมได้ทำไว้ตามหลักกติกายกเว้นที่ถือปฏิบัติต่อกันแล้ว

สำหรับค่าธรรมเนียมและภาษีอากรในการจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมอาคารของสถานเอกอัครราชทูตเบลเยียม ดังกล่าว สรุปได้ว่า

/ค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียม ได้รับยกเว้นไม่ต้องชำระค่าธรรมเนียม ในส่วนที่สถานเอกอัครราชทูตเบลเยียม ผู้ขายมีหน้าที่ต้องเสียตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๕๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ค่าธรรมเนียมในส่วนที่ผู้ซื้อต้องเสียอีกครั้งหนึ่ง ถ้าไม่มีกฎหมายบัญญัติยกเว้นให้ก็ไม่ได้รับการยกเว้น

ภาษีอากร ซึ่งตามกฎหมาย สถานเอกอัครราชทูตเบลเยียมผู้ขายมีหน้าที่ต้องเสีย แต่เนื่องจากมาตรา ๔ (๒) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ.๒๕๐๐ บัญญัติให้ยกเว้นบรรดารัษฎากรต่าง ๆ ซึ่งเรียกเก็บตามประมวลรัษฎากรแก่สถานเอกอัครราชทูต ในการจดทะเบียนขายรายนี้ สถานเอกอัครราชทูตเบลเยียมจึงได้รับยกเว้นภาษีอากร ทั้งนี้เป็นไปตามหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติ (บันทึกสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ค่วนมาก ที่ มท ๐๗๒๘.๑/๗๖๕ ลงวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๔๕)

๖.๔ สถานเอกอัครราชทูตสาธารณรัฐอิสลามอิหร่านประจำประเทศไทย ขออนุญาตซื้อที่ดิน

กระทรวงการต่างประเทศได้มีหนังสือแจ้งว่า สถานเอกอัครราชทูตสาธารณรัฐอิสลามอิหร่านประจำประเทศไทย มีความประสงค์จะซื้อที่ดิน จำนวน ๑ แปลง ในเขตกรุงเทพมหานคร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง เพื่อใช้เป็นที่ทำการศูนย์วัฒนธรรมของสถานเอกอัครราชทูตฯ ซึ่งกระทรวงการต่างประเทศพิจารณาแล้วไม่มีข้อขัดข้อง จึงขอให้กรมที่ดินพิจารณาอำนวยความสะดวกในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอน และภาษีที่เกี่ยวข้องในส่วนที่สถานเอกอัครราชทูตฯ พึงต้องชำระ

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า รัฐบาลไทยและรัฐบาลอิหร่านได้ทำความตกลงให้ต่างฝ่ายต่างถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินของกันและกันได้ตามหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติต่อกัน และคณะรัฐมนตรีได้มีมติอนุมัติในหลักการว่า กรณีรัฐบาลต่างประเทศจะซื้อที่ดินในประเทศไทยเพื่อใช้เป็นที่ทำการและที่พำนักของเจ้าหน้าที่ทางการทูตมีจำนวนเนื้อที่ไม่เกิน ๑๕ ไร่ ซึ่งกรณีนี้กระทรวงการต่างประเทศได้พิจารณาแล้วไม่มีข้อขัดข้อง ดังนั้น สถานเอกอัครราชทูตฯ จึงมีสิทธิจะถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารดังกล่าวได้ ส่วนเรื่องการยกเว้น ค่าธรรมเนียมและภาษี ตามหนังสือกระทรวงการต่างประเทศแจ้งให้ยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีในส่วนที่สถานเอกอัครราชทูตฯ พึงต้องชำระนั้นการจดทะเบียนขายรายนี้จึงได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมเฉพาะในส่วนที่สถานเอกอัครราชทูตฯ ผู้ซื้อมีหน้าที่ต้องเสียตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๕๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เท่านั้น ค่าธรรมเนียมในส่วนที่ผู้ขายต้องเสียอีกครั้งหนึ่ง ถ้าไม่มีกฎหมายยกเว้นให้ก็ไม่ได้รับการยกเว้นส่วนค่าอากรตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘ (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ท้ายหมวด ๖ ลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ผู้มีหน้าที่เสียอากรคือผู้ออกใบรับเงิน แม้ตามมาตรา ๔ (๒) แห่งพระราชกฤษฎีกา

ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๐๐ จะบัญญัติให้ยกเว้นบรรดาระษฎากรต่าง ๆ ซึ่งเรียกเก็บตามประมวลรัษฎากร แก่สถานเอกอัครราชทูตฯ ก็ตาม เห็นว่าจะยกเว้นเมื่อสถานเอกอัครราชทูตตกอยู่ในฐานะเป็นผู้ออกไปรับเงิน (ผู้ขาย) แต่เรื่องนี้สถานเอกอัครราชทูตฯ เป็นผู้ซื้อไม่มีหน้าที่ออกไปรับเงิน จึงเป็นหน้าที่ของผู้ขายที่ต้องชำระค่าอากรแสตมป์ โดยหลักการเมื่อกฎหมายมิได้บัญญัติยกเว้นให้แก่ผู้ขาย ในการจดทะเบียนขายรายนี้ จึงไม่ได้รับยกเว้นอากรแต่อย่างใด (บันทึกสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/๒๕๘ ลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๔๕)

๖.๕ สถานเอกอัครราชทูตอังกฤษประจำประเทศไทย ขอซื้อที่ดิน

ด้วยกระทรวงการต่างประเทศได้แจ้งว่า สถานเอกอัครราชทูตอังกฤษประจำประเทศไทย ประสงค์จะขายที่ดินบางส่วน ซึ่งเป็นที่ตั้งของสถานเอกอัครราชทูตในปัจจุบัน เพื่อนำรายได้ส่วนหนึ่งจากการขายที่ดินดังกล่าวมาใช้ในการก่อสร้างที่พักเจ้าหน้าที่สถานเอกอัครราชทูตและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ โดยกระทรวงการต่างประเทศไม่มีข้อขัดข้องในการขายที่ดินดังกล่าวแก่สถานเอกอัครราชทูตฯ ต้องชำระค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ต่อไปด้วย

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เมื่อกระทรวงการต่างประเทศพิจารณาแล้วไม่มีข้อขัดข้องในการขายที่ดินดังกล่าว สถานเอกอัครราชทูตฯ จึงมีสิทธิขายที่ดินดังกล่าวได้ โดยต้องเสียค่าธรรมเนียมและภาษีที่กฎหมายกำหนดไว้ เนื่องจากรัฐบาลแห่งราชอาณาจักรไทย และรัฐบาลแห่งราชอาณาจักรอังกฤษ ไม่ได้ทำข้อตกลงในเรื่องยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากรในการโอนที่ดินไว้แต่อย่างใด (บันทึกสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๒/๓๓๑ ลงวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๕)

๖.๖ สถานกงสุลมาเลเซียประจำประเทศไทย ขอซื้อที่ดินราชพัสดุ

สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทยแจ้งกรมที่ดินว่า คณะรัฐมนตรีอนุมัติให้กระทรวงการต่างประเทศทำความตกลงในรูปหนังสือแลกเปลี่ยนกับรัฐบาลมาเลเซีย อนุญาตให้รัฐบาลมาเลเซียซื้อที่ดินราชพัสดุ โฉนดที่ดินในเขตจังหวัดสงขลา จากกระทรวงการคลังเพื่อใช้เป็นที่พักการและบ้านพักกงสุลมาเลเซียที่จังหวัดสงขลาได้ ตามหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติต่อกัน โดยมีเงื่อนไขว่ารัฐบาลมาเลเซียจะไม่ขาย ให้เช่า หรือก่อภาระติดพันโดยมิได้รับความเห็นชอบจากรัฐบาลไทยก่อน จึงขอให้กรมที่ดินอำนวยความสะดวกในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวให้แก่รัฐบาลมาเลเซีย เสร็จแล้วให้รายงานให้ทราบ

กรมที่ดินได้แจ้งให้จังหวัดสงขลาส่งพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้อำนวยความสะดวกในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว ให้แก่รัฐบาลมาเลเซียตามเงื่อนไขที่ได้กำหนดไว้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๔/๑๐๒๖ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๒๓)

๖.๗ สถานเอกอัครราชทูตรัสเซียประจำประเทศไทย ขอทำความตกลงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดิน เพื่อสร้างสถานทูต

กรมธนารักษ์แจ้งกรมที่ดินว่า กระทรวงการต่างประเทศได้มีหนังสือหารือกรณีสถานเอกอัครราชทูตรัสเซีย ได้เสนอขอทำความตกลงในการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อสร้างที่ทำการสถานทูตและบ้านพักของเจ้าหน้าที่ของแต่ละฝ่าย โดยร่างความตกลงมีสาระสำคัญว่า ต่างฝ่ายจะให้สิทธิแก่อีกฝ่ายได้มาซึ่งที่ดิน เพื่อดำเนินการบนพื้นฐานของหลักต่างตอบแทน โดยต่างฝ่ายจะออกเงินซื้อที่ดินให้แก่กัน กระทรวงการต่างประเทศจึงขอหารือว่า หากรัฐบาลไทยถือกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ฝ่ายรัสเซียซื้อในกรุงเทพฯ และให้เช่าดังกล่าว ตามพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ จะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้รัฐบาลรัสเซียได้หรือไม่ กรมธนารักษ์จึงขอหารือ กรมที่ดินว่า หากกระทรวงการต่างประเทศจะเพิ่มเติมข้อบทในลักษณะดังกล่าวให้ถูกต้องสอดคล้อง และเป็นไปตามประมวลกฎหมายที่ดิน จะสามารถดำเนินการได้หรือไม่ อย่างไร

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การที่รัฐบาลต่างประเทศจะขอได้มาซึ่งที่ดินในประเทศไทย ได้หรือไม่เพียงใดนั้น ต้องเป็นไปตามความตกลงระหว่างรัฐบาลไทยกับรัฐบาลต่างประเทศ ซึ่งตกลงโดย ปากฎสาระสำคัญระหว่างกันให้ต่างฝ่ายต่างถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในดินแดนของกันและกันได้ ทั้งนี้เป็นไปตามหลักถ้อยที่ถ้อยอาศัยและถ้อยปฏิบัติต่อกัน ตามมติคณะรัฐมนตรี กรณีมิใช่เป็นการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น การที่กระทรวงการต่างประเทศ จะเพิ่มเติมข้อบทว่า ในกรณีรัฐบาลรัสเซียออกกฎหมายอนุญาตให้ต่างประเทศมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินประเทศ ตนได้แล้ว ทั้งสองฝ่ายจะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่กันนั้น สามารถที่จะดำเนินการได้เพราะเป็นการทำความตกลงระหว่างรัฐบาลไทยกับรัฐบาลต่างประเทศ เป็นกรณีนอกเหนือไปจากการขอถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (บันทึกกองทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐.๔/๘๕๓ ลงวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๓๗)

๖.๘ สถานเอกอัครราชทูตบรูไนดารุสซาลามประจำประเทศไทย ขออนุญาตซื้อที่ดิน

สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทยแจ้งว่า สถานเอกอัครราชทูตบรูไนดารุสซาลามประจำประเทศไทย มีความประสงค์จะซื้อที่ดิน โฉนดที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร พร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้เป็น ที่ทำการของสถานเอกอัครราชทูตและบ้านพักเจ้าหน้าที่ ซึ่งรัฐบาลบรูไนดารุสซาลาม และรัฐบาลไทยได้ทำความตกลงในรูปของหนังสือแลกเปลี่ยน ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๔๘ ให้แต่ละฝ่ายสามารถซื้อและมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เพื่อใช้เป็น ที่ทำการของสถานเอกอัครราชทูต และบ้านพัก

/เจ้าหน้าที่

เจ้าหน้าที่ของสถานเอกอัครราชทูตในดินแดนของแต่ละฝ่าย โดยไม่ต้องยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอน และ ภาษีที่เกี่ยวข้อง จึงขอให้กรมที่ดินตรวจสอบข้อมูล และข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องและอำนวยความสะดวก ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีสถานเอกอัครราชทูตขอซื้อที่ดินนั้น ตามมติคณะรัฐมนตรี ลงวันที่ ๓ มิถุนายน ๒๕๔๐ คณะรัฐมนตรีได้อนุมัติเป็นหลักการตามที่กระทรวงการต่างประเทศเสนอว่า ให้กระทรวงการต่างประเทศรับไปพิจารณาทำความเข้าใจในโครงการซื้อ และขายที่ดิน จำนวนไม่เกิน ๑๕ ไร่ อาคาร และอาคารชุด กับสถานเอกอัครราชทูตต่าง ๆ โดยได้รับยกเว้นภาษีอากร และค่าธรรมเนียมการโอนบน พื้นฐานของหลักถ้อยทีถ้อยปฏิบัติได้ โดยรายงานให้คณะรัฐมนตรีทราบในภายหลัง ซึ่งข้อเท็จจริงตามที่กระทรวง การต่างประเทศแจ้งมาว่า สถานเอกอัครราชทูตบรูไนดารุสซาลาม มีความประสงค์จะซื้อที่ดิน โฉนดที่ดิน พร้อม สิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ซึ่งรัฐบาลบรูไนดารุสซาลาม และรัฐบาลไทยได้ทำความเข้าใจในรูปหนังสือแลกเปลี่ยน ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๔๘ ให้แต่ละฝ่ายสามารถซื้อและมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อใช้เป็นที่ทำการของสถาน เอกอัครราชทูต และบ้านพักเจ้าหน้าที่ของสถานเอกอัครราชทูตในดินแดนของแต่ละฝ่ายได้ โดยไม่ต้องยกเว้น ค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีที่เกี่ยวข้อง และกระทรวงการต่างประเทศได้พิจารณาแล้วไม่ขัดข้องที่สถาน เอกอัครราชทูตบรูไนดารุสซาลาม ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว จึงถือได้ว่าการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูก สร้าง ดังกล่าวเป็นไปตามความตกลงที่รัฐบาลของทั้งสองประเทศได้ทำไว้ต่อกันแล้ว

สำหรับค่าภาษีอากรและค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตาม มติคณะรัฐมนตรี ลงวันที่ ๓ มิถุนายน ๒๕๔๐ ระบุว่า การจะได้รับยกเว้นภาษีอากร และค่าธรรมเนียมการโอน ให้อยู่บนพื้นฐานของหลักถ้อยทีถ้อยปฏิบัติ ซึ่งตามหนังสือกระทรวงการต่างประเทศ ค่วนที่สุด ที่ กต ๐๘๐๕/ ๖๕๗ ลงวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๔๘ ระบุว่า ไม่ต้องยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอน และภาษีที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ในการจดทะเบียนโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว จึงไม่ได้ยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีที่เกี่ยวข้อง แต่อย่างใด (บันทึกกรมที่ดิน ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/๒๔๐๕๕ ลงวันที่ ๕ สิงหาคม ๒๕๔๘)
