



ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๕๒๘๘

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม.๑๐๒๐๐

๒๒ ธันวาคม ๒๕๕๘

เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

ด้วยกรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวมิเป็นจำนวนมาก ไม่สะดวกในการนำไปอ้างอิงและปฏิบัติราชการ ดังนั้น เพื่อให้เกิดความสะดวกรวดเร็วในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงเห็นสมควรรวบรวมหลักเกณฑ์ดังกล่าว และจัดทำเป็นคู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเป็นไปในแนวทางเดียวกัน รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายพีรพล ไตรทศาวิทย์
(นายพีรพล ไตรทศาวิทย์)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร.๐ ๒๒๒๑ ๕๑๘๕

โทรสาร ๐ ๒๒๒๒ ๐๖๒๓

โทร.(มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๗

คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

๑. กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

- ๑.๑ มาตรา ๓๔ วรรคสอง และมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
- ๑.๒ หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๓๕๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒ เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีหรือเคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว และบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าว ที่มีสัญชาติไทย ขอได้มาซึ่งที่ดิน
- ๑.๓ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๐๐๓๕๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๓ เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมาย ขอได้มาซึ่งที่ดิน หรือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
- ๑.๔ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๐๓๕๔๓ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๔๓ เรื่อง สิทธิในการถือครองที่ดินหรือห้องชุดของคนสัญชาติไทยที่สมรสกับคนต่างด้าว
- ๑.๕ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๑๓๑๕๘ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๓ เรื่อง คนต่างด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าว หรือบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ขอซื้อและจำนอง ห้องชุดหรือที่ดิน
- ๑.๖ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๑๖๐๕๑ ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๔๓ เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมาย ขอได้มาซึ่งที่ดิน หรือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
- ๑.๗ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๑๘๐๓๓ ลงวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๔๓ เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมาย ขอได้มาซึ่งที่ดิน หรือห้องชุด
- ๑.๘ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๓๒๔๕ ลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๖ เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมาย ขอได้มาซึ่งที่ดิน หรือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
- ๑.๙ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๓๒๕๕ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดของคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

๒. หลักเกณฑ์การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

คนไทยที่มีคู่สมรสทั้งที่ชอบและไม่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว มีสิทธิรับโอนที่ดินในฐานะที่เป็นสินส่วนตัว (กรณีมีคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว) และในฐานะที่เป็นทรัพย์สินส่วนตัว (กรณีมีคู่สมรสที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว) ได้โดยไม่จำกัดจำนวนเนื้อที่ โดยมีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

๒.๑ กรณีรับให้ที่ดิน

เมื่อสอบสวนแล้วปรากฏว่า เป็นการรับให้ในฐานะที่เป็นสินส่วนตัวของคนไทย (กรณีมีคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว) หรือเป็นทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย (กรณีมีคู่สมรสที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว) พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอต่อไป (หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๗๕๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒)

๒.๒ กรณีซื้อที่ดิน

๒.๒.๑ กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ในประเทศไทย

(๑) กรณีคนต่างด้าวเป็นคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมาย

ให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวยื่นเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกัน ในหนังสือรับรอง (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ “ตัวอย่าง ๑”) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมว่า เงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส

(๒) กรณีคนต่างด้าวเป็นคู่สมรสที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวยื่นเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกัน ในหนังสือรับรอง (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ “ตัวอย่าง ๑”) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมว่า เงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดินเป็นทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน (หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๗๕๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒)

๒.๒.๒ กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ในประเทศไทย แต่ไม่สามารถดำเนินการตาม ๒.๒.๑

/กรณี

กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ในประเทศไทย แต่ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม คนต่างด้าวไม่สามารถไปยื่นยื่นเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกับคนไทยในหนังสือรับรองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน ที่ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าว ไปยื่นคำขอบันทึกถ้อยคำในหนังสือรับรอง (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ “ตัวอย่าง ท.ค. ๕”) เพื่อยืนยันว่าเงินทั้งหมดที่คนไทยนำมาซื้อที่ดิน เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน

โดยให้ยื่นคำขอกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งใดแห่งหนึ่ง และให้ผู้ขอแสดงหลักฐานสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน บัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน ใบสำคัญการสมรส (ถ้ามี) ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว หนังสือเดินทาง หลักฐานการเปลี่ยนชื่อ ชื่อสกุล (ถ้ามี) แล้วให้คนไทยนำหนังสือรับรองไปมอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป โดยการทำหนังสือรับรองนี้ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมค่าขอแปลลงละ ๕ บาท ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ก) สำหรับเอกสารคำขอและหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการสอบสวนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตั้งเพิ่มเฉพาะเพื่อแยกเก็บ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๓๒๕๕ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๗)

๒.๒.๓ กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ต่างประเทศ

กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ต่างประเทศ และไม่สามารถไปบันทึกถ้อยคำในหนังสือรับรองตาม ๒.๒.๑ ให้คนต่างด้าวไปติดต่อเพื่อให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก บันทึกถ้อยคำคู่สมรสต่างด้าวไว้ในหนังสือรับรอง (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ “ตัวอย่าง ๒”) ว่าเงินทั้งหมดที่คนไทยนำไปซื้อที่ดินนั้น เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยมิใช่สินสมรส หรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน แล้วให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก รับรองว่าบุคคลที่ทำหนังสือนั้นเป็นคู่สมรสหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนไทยจริง แล้วให้ผู้จะซื้อที่ดินนำต้นฉบับหนังสือรับรองมามอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๓๒๕๕ ลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๖)

/สำหรับการ

สำหรับการบันทึกถ้อยคำในหนังสือรับรอง ตาม ๒.๒.๑ ถึง ๒.๒.๓ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องสอบสวนอาชีพ รายได้ของผู้ขอ หรือที่มาของเงินแต่อย่างใด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๑๖๐๕๑ ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๔๓)

อนึ่ง ในกรณีที่คนไทยที่มีคู่สมรสทั้งชอบและมีชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว สามารถแสดงหลักฐานได้ว่า เงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของตน ตามมาตรา ๑๔๗๑ และมาตรา ๑๔๗๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับคนไทยต่อไปได้ โดยไม่ต้องบันทึกถ้อยคำคนไทยและคู่สมรสต่างด้าว ตาม ๒.๒.๑ ถึง ๒.๒.๓ แต่อย่างใด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๓๒๕๕ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๓)

๒.๒.๔ กรณีคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวซื้อที่ดินก่อนวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒ โดยแจ้งหรือยื่นเอกสารเท็จว่าเป็นโสด

เพื่อเป็นการผ่อนปรนให้แก่คนไทยที่มีคู่สมรสทั้งชอบและมีชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว ที่ซื้อหรือถือครองที่ดินหลังสมรส โดยแจ้งหรือยื่นเอกสารเป็นเท็จต่อเจ้าหน้าที่ว่าเป็นโสด มิได้มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ก่อนที่กระทรวงมหาดไทยมีหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๑๕๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒ ให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันในหนังสือรับรองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า เงินทั้งหมดที่คนไทยนำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน เสร็จแล้วให้เก็บเรื่องเข้าสารบบ ถ้าคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวอยู่ต่างประเทศ และไม่สามารถไปยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันกับคู่สมรสต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ให้คนต่างด้าวไปติดต่อเพื่อให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก บันทึกถ้อยคำคู่สมรสต่างด้าวไว้ในหนังสือรับรอง (ตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ “ตัวอย่าง ๒”) ว่าเงินทั้งหมดที่คนไทยนำไปซื้อที่ดินนั้น เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน แล้วให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก รับรองว่าบุคคลที่ทำหนังสือนั้นเป็นคู่สมรสหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนไทยจริง แล้วให้ผู้ซื้อที่ดินนำต้นฉบับหนังสือรับรองมามอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อเก็บเรื่องเข้าสารบบ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๐๓๕๔๓ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๔๓)

/๒.๓ คนไทย

๒.๓ คนไทยที่มีคู่สมรสทั้งชอบและไม่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว ซื้อที่ดินแล้วจดทะเบียน จำนองที่ดิน

คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนต่างด้าวขอซื้อที่ดิน เพื่อเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว โดยผู้ขอและคู่สมรสต่างด้าว ได้ยื่นยันเป็นลายลักษณ์อักษร ร่วมกันว่าเงินทั้งหมดที่คนไทยนำมาซื้อที่ดิน เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียง ฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อที่ดินดังกล่าวแล้ว ที่ดินย่อมตกเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของ คนไทย ตามความในมาตรา ๑๔๗๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น หากผู้ซื้อที่ดิน มีความประสงค์จะจดทะเบียน จำนอง ไม่ว่าจะกระทำในวันเดียวกันหรือภายหลัง ก็สามารถดำเนินการ ได้ โดยไม่ต้องให้คู่สมรสต่างด้าวมาให้ถ้อยคำยืนยันอีก (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๓๑๕๘ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๓)

๓. แนวทางการพิจารณาของกรมที่ดินเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

๓.๑ หญิงไทยถือที่ดินแทนคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าว

นางสาว ก. ซื้อที่ดินโดยแจ้งความเท็จว่าเป็นคนโสด (มิได้แจ้งว่ามีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว) ดังนั้น เมื่อนางสาว ก. ไม่อาจพิสูจน์ได้ว่าเงินที่นำมาซื้อที่ดิน (ระหว่างสมรสกับคนต่างด้าว) เป็นสินส่วนตัวของตน กรณีนี้จึงต้องด้วยข้อสันนิษฐานของกฎหมายว่าเป็นสินสมรส ตามมาตรา ๑๔๗๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อที่ดินดังกล่าวเป็นสินสมรส คนต่างด้าวย่อมมีส่วนเป็นเจ้าของร่วมด้วย จึงถือว่า

๓.๑.๑ คนต่างด้าวได้ที่ดินมาโดยฝ่าฝืนมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมมีความผิดตามมาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๓.๑.๒ นางสาว ก.ถือที่ดินแทนคนต่างด้าวตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมมีความผิดตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทั้งถือว่ากระทำความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน และแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่ จดข้อความอันเป็นเท็จลงใน

เอกสารราชการตามมาตรา ๑๓๗ และ ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา ต้องจำหน่ายที่ดินภายใน เวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด ตามมาตรา ๕๔ และ ๕๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เมื่อปรากฏว่า นางสาว ก. ได้จดทะเบียนให้ที่ดินแปลงดังกล่าวแก่มารดาของตน จึงถือว่าเป็นการจำหน่ายที่ดิน ไปแล้ว กรมที่ดินจึงแจ้งให้จังหวัดส่งพนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวน เพื่อดำเนินคดีกับนางสาว ก. ในความผิดตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามมาตรา ๑๓๗ และ ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา และคนต่างด้าวในความผิดตามมาตรา ๑๑๑ แห่ง ประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

๓.๒ หญิงไทยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาด

นาง บ. มีคู่สมรสไม่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดของ เจ้าพนักงานบังคับคดี ศาลแพ่งแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนระงับจำนอง และ โอนกรรมสิทธิ์ ให้นาง บ.

สำนักงานที่ดินจึงแจ้งให้ศาลแพ่งทราบว่าไม่อาจดำเนินการจดทะเบียนได้ เพราะผู้ซื้อมีคู่ สมรสเป็นคนต่างด้าว เงินที่นำมาซื้อที่ดินเป็นเงินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน เป็นการซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์ แก่คนต่างด้าว

ศาลแพ่งเห็นว่า นาง บ. ไม่ได้จดทะเบียนสมรสกับคนต่างด้าว เมื่อเป็นผู้ซื้อที่ดินได้จากการ ขายทอดตลาดของศาล โดยชอบด้วยกฎหมายแล้วเป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินที่จะต้องดำเนินการ ตามประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

นาง บ. ได้ยื่นคำร้องต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี (ศาลแพ่ง) ขอเปลี่ยนชื่อผู้ซื้อจากตนเป็น นางสาว ล. บุตรของตน เจ้าพนักงานบังคับคดีได้แจ้งให้นาง บ. นำหลักฐานที่อ้างว่า เจ้าพนักงานที่ดิน ไม่ยอมจดทะเบียนโอนที่ดินเพื่อประกอบการพิจารณามีคำสั่งต่อไป

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การที่ศาลมีคำสั่งขายทอดตลาดทรัพย์สินในคดีแพ่งนั้น ผู้ซื้อได้ จากการขายทอดตลาด ย่อมได้สิทธิตามมาตรา ๑๓๓๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่เป็น คนละครึ่งกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้มาซึ่งที่ดิน ของบุคคลบางประเภท ประมวลกฎหมายที่ดินได้บัญญัติไว้อีกส่วนหนึ่ง การที่ศาลสั่งขายทอดตลาด ที่ดิน ศาลมิได้พิจารณาว่าผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด จะมีสิทธิที่จะซื้อที่ดินตามประมวลกฎหมาย ที่ดินหรือไม่ ดังนั้นเมื่อมีผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาด ศาลเพียงแต่แจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดิน

/ดำเนินการ

ดำเนินการจดทะเบียนโอนให้ถูกต้องตามกฎหมายเท่านั้น การที่ศาลแจ้งผลการขายทอดตลาด เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนโอนขายให้แก่ผู้ซื้อจากการขายทอดตลาด เป็นเรื่องในทางธุรการของศาลเท่านั้น ไม่ใช่คำสั่งให้โอนแต่อย่างใด

สำหรับกรณีนี้ นาง บ. (ซึ่งเป็นผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี) มีคู่สมรสที่มีชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว เงินที่นำมาซื้อที่ดินได้มาจากการทำมาหาได้ร่วมกัน ระหว่างอยู่กินฉันสามีภริยา หากให้นาง บ. ซื้อที่ดิน ก็จะเป็นผลให้คนต่างด้าวมีสถิธิในที่ดินร่วมด้วย เพราะเป็นทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน ทั้งเป็นผลให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเป็นกรณีที่ฟังได้ว่าซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว กรมที่ดินเสนอให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีคำสั่งไม่อนุญาตให้นาง บ. ซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวตามมาตรา ๑๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และรัฐมนตรีฯ ได้มีคำสั่งไม่อนุญาตให้นาง บ. ซื้อที่ดินแปลงดังกล่าว

๓.๓ ศาลพิพากษาให้เพิกถอนชื่อคนไทยออกจากโฉนดที่ดินเนื่องจากถือที่ดินแทนคนต่างด้าว

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า โจทก์เป็นคนต่างด้าวซื้อที่ดิน แต่ให้นาง ก. (คู่สมรส) ลงชื่อในโฉนดที่ดิน ในฐานะเป็นเจ้าของแทน จึงพิพากษาให้เพิกถอนชื่อนาง ก. ออกจากโฉนดที่ดิน และให้คนต่างด้าวจำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด โดยให้นาง ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์แทนไปจดทะเบียนโอนจำหน่ายให้ หากไม่ไปให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนา

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวโดยมิชอบด้วยกฎหมาย เป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (มาตรา ๘๖ บัญญัติว่า “คนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินก็โดยอาศัยบทสนธิสัญญาซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ ฯลฯ” แต่ขณะนี้ประเทศไทยได้บอกเลิกสนธิสัญญาในเรื่องดังกล่าวกับทุก ๆ ประเทศแล้ว) ย่อมมีความผิดตามมาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนคนไทยนั้นปรากฏว่าได้ถือที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต้องจำหน่ายที่ดินตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และย่อมมีความผิดตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทั้งมีความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน และแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่จัดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ ตามมาตรา ๑๓๗ และ ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา กรมที่ดินได้แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

๓.๓.๑ แข็งความค้ำเนินคดีกับคนไทยและคนต่างด้าว

๓.๓.๒ ให้คนต่างด้าวจำหน่ายที่ดินภายในเวลาหนึ่งปี นับแต่วันที่รับทราบ และแจ้งให้ทราบด้วยว่าถ้าไม่จัดการจำหน่ายที่ดินในเวลาที่กำหนด อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดิน และสามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละห้าของราคาจำหน่าย นอกเหนือจากค่าธรรมเนียม ภาษี อากร ที่ต้องเรียกเก็บ

๓.๓.๓ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำบันทึกถ้อยคำระหว่างคนต่างด้าวกับคนไทยผู้ถือที่ดินแทนดังนี้

- ผู้ที่จะรับโอนที่ดินจากการจำหน่ายที่ดินนอกจากเป็นผู้ที่มีความสามารถและมีสิทธิถือที่ดินได้ตามกฎหมาย ต้องเป็นบุคคลที่คนต่างด้าวยินยอมให้รับโอน

- ราคาที่ดินที่จะจำหน่าย ให้คนต่างด้าวเป็นผู้กำหนด และให้คนต่างด้าวเป็นผู้รับเงิน

- คนไทยซึ่งถือที่ดินแทนคนต่างด้าว มีหน้าที่เฉพาะจัดการจำหน่ายที่ดินในฐานะมีชื่อในโฉนดที่ดิน ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องในการเลือกผู้รับโอนที่ดิน

๓.๔ คนไทยขอจดทะเบียนจำนองที่ดินกับสามีต่างด้าว

คนต่างด้าวอยู่กินฉันสามีภริยากับนาง ก. โดยมีได้จดทะเบียนสมรส และได้ซื้อที่ดินลงชื่อนาง ก. ไว้ ต่อมานาง ก. ขอจดทะเบียนจำนองที่ดินแปลงดังกล่าวกับคนต่างด้าว สำนักงานที่ดินไม่ดำเนินการให้ นาง ก. จึงมอบโฉนดที่ดินให้คนต่างด้าวยึดไว้ ต่อมานาง ก. ได้ยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินดังกล่าว คนต่างด้าวจึงขอให้กรมที่ดินแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินให้ระงับการออกใบแทนโฉนดที่ดินให้นาง ก.

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า

๓.๔.๑ การขอจดทะเบียนจำนองระหว่างนาง ก. กับคู่สมรสคนต่างด้าว มีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันมิให้นาง ก. นำที่ดินแปลงดังกล่าวไปจำหน่ายจ่ายโอนเท่านั้น ไม่มีการกู้ยืมเงิน หรือเพื่อเป็นหลักประกันในการชำระหนี้แต่อย่างใด

๓.๔.๒ กรณีเช่นนี้ถือได้ว่า นาง ก. ได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวตามมาตรา ๕๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงมีความผิดตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

/และฐานแจ้ง

และฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน และแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่ จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ ซึ่งเป็นความผิดตามมาตรา ๑๓๗ และ ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา สำหรับคนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดิน โดยฝ่าฝืนมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงมีความผิดตามมาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรมที่ดินจึงได้ให้จังหวัดดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนเพื่อดำเนินคดีกับบุคคลทั้งสอง

๓.๔.๓ ให้จังหวัดแจ้งให้คนต่างด้าวจัดการจำหน่ายที่ดินภายใน ๑ ปี นับแต่วันที่รับทราบการให้จำหน่ายที่ดินจากเจ้าหน้าที่ และแจ้งให้ทราบด้วยว่า ถ้าไม่จำหน่ายในเวลาที่กำหนด อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดิน และสามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละห้าของราคาจำหน่าย นอกเหนือจากค่าธรรมเนียม ภาษี อากร ที่ต้องเรียกเก็บ โดยให้บันทึกถ้อยคำระหว่างคนต่างด้าวกับคนไทยผู้ถือที่ดินแทน ดังนี้

- ผู้ที่จะรับโอนที่ดินจากการจำหน่ายที่ดินนอกจากเป็นผู้มีความสามารถและมีสิทธิถือที่ดินได้ตามกฎหมาย ต้องเป็นบุคคลที่คนต่างด้าวยินยอมให้รับโอน
- ราคาที่ดินที่จะจำหน่าย ให้คนต่างด้าวเป็นผู้กำหนด และให้คนต่างด้าวเป็นผู้รับเงิน
- คนไทยซึ่งถือที่ดินแทนคนต่างด้าว มีหน้าที่เฉพาะจัดการจำหน่ายที่ดินในฐานะมีชื่อในโฉนดที่ดิน ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องในการเลือกผู้รับโอนที่ดิน

๓.๕ รัฐมนตรีไม่อนุญาตให้หญิงไทยที่มีคู่สมรสต่างด้าวนำเงินที่เป็นสินสมรสมาซื้อที่ดินตามคำพิพากษา

ตามคำพิพากษาของศาล (ระหว่างคนต่างด้าว โจทก์ กับนาย ก. จำเลย เรื่องซื้อขาย) ศาลได้พิพากษาให้จำเลยส่งมอบการครอบครอง พร้อมจดทะเบียนโอนเปลี่ยนชื่อจากจำเลยเป็นชื่อนาง น. (ภริยาชอบด้วยกฎหมายของคนต่างด้าว) มิฉะนั้น ให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนาของจำเลย หากไม่สามารถจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อได้ ให้จำเลยคืนเงินจำนวน ๑,๓๕๐,๐๐๐ บาท แก่โจทก์

นาง น. เป็นภริยาโดยชอบด้วยกฎหมายของคนต่างด้าว ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนได้มาซึ่งที่ดินตามคำพิพากษาของศาล โดยให้ถ้อยคำว่า เงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดินเป็นของคู่สมรสซึ่งเป็นคนต่างด้าว

/กรมที่ดิน

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า นาง น. ผู้ขอลงชื่อใน น.ส.๓ ตามคำสั่งศาล มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว และนาง น. ได้ให้ถ้อยคำยืนยันว่าเงินทั้งหมดที่นำไปซื้อที่ดินเป็นของคนต่างด้าวทั้งสิ้น ดังนั้น การที่นาง น. ขอจดทะเบียนลงชื่อใน น.ส.๓ ดังกล่าว จึงเป็นการถือครองที่ดินแทนคู่สมรส ซึ่งเป็นคนต่างด้าว พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามคำพิพากษาได้ แต่อย่างไรก็ดี ศาลได้มีคำพิพากษาเป็นทางออกไว้แล้วว่า “หากไม่สามารถจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อได้ ให้จำเลยคืนเงินจำนวน ๑,๓๕๐,๐๐๐ บาท แก่โจทก์” ซึ่งโจทก์ก็สามารถดำเนินการตามคำพิพากษาดังกล่าวต่อไปได้

กรมที่ดินได้เสนอให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีคำสั่งไม่อนุญาตให้นาง น. ชื่อที่ดินแปลงดังกล่าวตามมาตรา ๗๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้สั่งไม่อนุญาตให้นาง น. รับโอนที่ดินแปลงดังกล่าว

๓.๖ ศาลพิพากษาให้เพิกถอนชื่อคนไทยซึ่งถือที่ดินไว้แทนคนต่างด้าว

ศาลได้มีคำพิพากษาถึงที่สุด (คดีระหว่างนาย ป. คนต่างด้าว โจทก์ที่ ๑ นาง จ. (คู่สมรสของนาย ป.) โจทก์ที่ ๒ และนาง ท. จำเลย) โดยวินิจฉัยว่าการที่โจทก์ที่ ๑ ซึ่งเป็นคนต่างด้าวซื้อที่ดินโดยให้นาง ท. ซึ่งมีสัญชาติไทยเป็นผู้รับโอนที่ดินไว้แทน วัตถุประสงค์ของสัญญาซื้อขาย จึงเป็นการต้องห้ามขัดแย้งตามกฎหมาย เพราะขัดมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นาย ป.จะฟ้องบังคับให้นาง ท. โอนที่ดินเฉพาะส่วนของตนครั้งหนึ่งให้แก่ตนไม่ได้ และนาง ท. ในฐานะผู้รับโอนไว้แทนนาย ป. ก็อ้างว่าเป็นเจ้าของมิได้

ผลต่อไปต้องเป็นไปตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยไม่มีผลกระทบกระเทือนถึงกรรมสิทธิ์ในที่ดินของนาง จ. (โจทก์ที่ ๒) อีกครั้งหนึ่งแต่อย่างใด และศาลได้พิพากษาให้เพิกถอนชื่อนาง ท. ออกจากโฉนดที่ดิน และให้นาง ท. จัดการโอนที่ดินเป็นของนาง จ. ครั้งหนึ่ง หากนาง ท. ไม่ดำเนินการให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย

กรมที่ดินพิจารณาแล้วให้ดำเนินการตามคำพิพากษาของศาลโดย

๓.๖.๑ จดทะเบียนให้นาง ท. โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่นาง จ. ครั้งหนึ่งตามคำพิพากษาของศาลในประเภท “กรรมสิทธิ์ร่วม (โอนให้ตัวการ) ตามคำพิพากษา” และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในประเภทไม่มีทุนทรัพย์

/๓.๖.๒ ส่วนที่เหลือ

๓.๖.๒ ส่วนที่เหลืออีกครั้งหนึ่งซึ่งมีชื่อนาง ท. ก็ดำเนินการจำหน่ายไปตามมาตรา ๕๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเมื่อดำเนินการดังกล่าวแล้ว ก็จะไม่ปรากฏชื่อนาง ท. ในโฉนดที่ดินแต่อย่างใด การดำเนินการดังกล่าวก็จะถือได้ว่าเป็นการเพิกถอนชื่อนาง ท. ออกจากโฉนดที่ดินตรงตามที่ศาลมีคำพิพากษาแล้ว

๓.๖.๓ แจ้งให้จังหวัดแจ้งคนต่างด้าว (โจทก์ที่ ๑) จัดการจำหน่ายที่ดินเฉพาะส่วนที่เหลือภายในกำหนดหนึ่งปี นับแต่วันรับทราบการให้จำหน่ายจากพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมทั้งบันทึกถ้อยคำรับทราบไว้เป็นหลักฐาน ถ้านาย ป. คนต่างด้าวไม่จัดการจำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนดอธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้นตามมาตรา ๕๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

.....

ตัวอย่าง 1

หนังสือรับรอง
Letter of Confirmation

เขียนที่.....

At

วันที่.....เดือน.....ปี.....
Date Month Year

ข้าพเจ้า นาย/นาง.....และ นาย/นาง.....
I, Mr./Mrs and Mr./Mrs

เป็นคู่สมรสโดยชอบหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
are registered/unregistered both spouses.

ขอให้ถ้อยคำยืนยันร่วมกันว่าเงิน
We together confirm that the money

ที่ นาย/นางนำมาซื้อที่ดิน
which Mr./Mrs shall expend on the purchase of

ตามโฉนดที่ดิน/น.ส.3 ก./น.ส. 3 เลขที่.....ตำบล.....
land title deed/N.S. 3 K/N.S. 3 no Sub-district

อำเภอ.....จังหวัด.....
District Province

พร้อมสิ่งปลูกสร้าง.....ตำบล.....
with the construction Sub-district

อำเภอ.....จังหวัด.....
District Province

หรือห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....ชื่ออาคารชุด.....
or Condominium unit no Floor Name of the Condominium

ตำบล.....อำเภอ.....
Sub-district District

จังหวัด.....เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว
Province is wholly Sin Suan Tua or the personal

ของ นาย/นาง.....แต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส หรือ
property of Mr./Mrs alone, not Sin Som Ros or the

ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน
matrimonial property between husband and wife.

(ลงชื่อ).....สามี/ภริยา ผู้รับรอง
(Signature) Certified spouse

(ลงชื่อ).....สามี/ภริยา ผู้รับรอง
(Signature) Certified spouse

(ลงชื่อ).....พยาน
(Signature) Witness

(ลงชื่อ).....พยาน
(Signature) Witness

หนังสือฉบับนี้จัดทำต่อหน้า
This record is made in the presence of

(ลงชื่อ).....เจ้าพนักงานที่ดิน
(Signature) (Competent official)

หนังสือรับรอง
Letter of Confirmation

เขียนที่.....

At

วันที่.....เดือน.....ปี.....
Date Month Year

ข้าพเจ้านาย/นาง.....และนาย/นาง.....

I, Mr./Mrs

and Mr./Mrs

เป็นคู่สมรสโดยชอบหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

are registered/unregistered both spouses.

ขอให้ถ้อยคำยืนยันร่วมกันว่าเงิน

We together confirm that the money

ที่ นาย/นาง
which Mr./Mrs

นำมาซื้อที่ดิน

shall expend on the purchase of

ตามโฉนดที่ดิน/น.ส.3 ก./น.ส. 3 เลขที่.....

land title deed/N.S. 3 K/N.S. 3 no

ตำบล.....

Sub-district

อำเภอ.....

District

จังหวัด.....

Province

พร้อมสิ่งปลูกสร้าง.....

with the construction

ตำบล.....

Sub-district

อำเภอ.....

District

จังหวัด.....

Province

หรือห้องชุดเลขที่.....

or Condominium unit no

ชั้นที่.....

Floor

ชื่ออาคารชุด.....

Name of the Condominium

ตำบล.....

Sub-district

อำเภอ.....

District

จังหวัด.....

Province

เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัว

is wholly Sin Suan Tua or the personal

ของ นาย/นาง.....

property of Mr./Mrs

แต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส หรือ

alone, not Sin Som Ros or the

ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน

matrimonial property between husband and wife.

การรับรอง
Confirmation

(ลงชื่อ).....

(Signature)

สามี/ภริยา ผู้รับรอง

Certified spouse

(ลงชื่อ).....

(Signature)

สามี/ภริยา ผู้รับรอง

Certified spouse

(ลงชื่อ).....

(Signature)

พยาน

Witness

(ลงชื่อ).....

(Signature)

พยาน

Witness

