

ประสบการณ์การปฏิบัติงาน

เกี่ยวกับการถือครองที่ดิน

แทนคนต่างด้าว

ประเทศไทย  
Thailand



กองพิภพกรม

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

## คำนำ

หนังสือ เรื่อง “ประสบการณ์การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว” เล่มนี้ เป็นผลผลิตจากการดำเนินโครงการประชุมเชิงปฏิบัติการกิจกรรมชุมชนนักปฏิบัติ เรื่อง “การเสริมสร้างความรู้แนวทางการป้องกันการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว” ซึ่งเป็นการดำเนินการจัดการความรู้ตามแผนการจัดการความรู้ของกรมที่ดิน ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2553

ความรู้ที่รวบรวมไว้ในหนังสือเล่มนี้ เป็นความรู้ที่ฝังลึกในตัวตน (Tacit Knowledge) ซึ่งรวบรวมจากการถ่ายทอดจากประสบการณ์การทำงานจริงของผู้ถ่ายทอดผ่านกิจกรรมชุมชนนักปฏิบัติ (Community of Practice : CoP) โดยมีข้าราชการของกรมที่ดินทั้งจากส่วนกลางและส่วนภูมิภาค จำนวน 40 คน เข้าร่วมกิจกรรม กรมที่ดินเห็นว่าความรู้เหล่านี้เป็นความรู้อันยิ่งใหญ่ มีคุณค่า และคุณูปการเป็นอย่างมากต่อองค์กรกรมที่ดินและข้าราชการกรมที่ดินสำหรับนำไปปรับใช้ในการปฏิบัติงาน เพราะความรู้เหล่านี้ไม่สามารถแสวงหาได้จากตำราเล่มไหนในโลก นอกจากนี้แล้วการรวบรวมความรู้ครั้งนี้ยังเป็นการรักษาองค์ความรู้ให้คงอยู่คู่องค์กรมิให้สูญหายไปกับตัวคนเมื่อคนเหล่านั้นเกษียณอายุราชการไป

ดังนั้น การจัดการความรู้โดยการรวบรวมความรู้ที่เกิดจากการสะสมจากประสบการณ์การปฏิบัติงานที่มีอยู่ในตัวคนหรือกลุ่มคน ให้เป็นระบบ เพื่อถ่ายทอดการเข้าถึงความรู้และการนำความรู้ไปใช้ ทั้งเป็นการแบ่งปัน ถ่ายโยงความรู้ จนสามารถกระจายให้ความรู้ไหลเวียนทั่วทั้งองค์กร เพื่อให้คนในองค์กรสามารถเข้าถึงความรู้และพัฒนาตนเองให้เป็นผู้รู้รวมทั้งปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพและที่สำคัญจะส่งผลให้เป็นการเพิ่มศักยภาพ หรือขีดความสามารถของบุคลากรที่จะขับเคลื่อนองค์กรให้บรรลุเป้าหมายได้ในที่สุด เพราะปัจจุบันเป็นยุคแห่งสังคมฐานความรู้ (Knowledge Based Society) “ความรู้” คือ “อำนาจ” ความรู้ “เป็นสินทรัพย์” หมายถึง การทำงานต้องใช้ความรู้เป็นฐาน

กรมที่ดินหวังเป็นอย่างยิ่งว่า หนังสือเล่มนี้จะเป็นประโยชน์แก่ข้าราชการกรมที่ดินและสามารถนำองค์ความรู้จากหนังสือเล่มนี้ไปปรับใช้ในการทำงานและขยายผลต่อยอดความรู้ต่อไป

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

กองฝึกอบรม

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

กรกฎาคม 2553

## สารบัญ

เรื่อง	หน้า
คำนำ	
1. สำเร็จลงได้เพราะกาแฟถ้วยเดียว .....	5
2. บริษัทไทยออกลูกเป็นบริษัทต่างดาว .....	8
3. รักภรรยา .....	9
4. ถือแทนจริงๆ .....	11
5. หนูเป็นโสดค่ะ .....	12
6. เงินที่นำมาซื้อที่ดินมาจากที่ใด .....	15
7. ฝรั่งเศสมายึดเมือง .....	17
8. บริษัทต่างดาวจริงหรือไม่ .....	19
9. คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างดาวซื้อที่ดิน .....	21
10. เด็กฝรั่ง .....	24
11. ถือครองที่ดินแทนคนต่างดาวหรือไม่ ? .....	26
12. สามีหนูไม่รู้ผ่าน (หนูเป็นต่างดาว) .....	28
13. แค่...เพื่อน (JUST A FRIEND) .....	30
14. อาชีพหลักของนายความ .....	33
15. เงินคนไทยหรือคนต่างดาว .....	35
16. นางสาวขอซื้อที่ดิน (ดิฉันโสดนะค่ะ) .....	37
17. คู่สมรสคนไม่ใช่ต่างดาวแต่เป็นฝรั่งเศสค่ะ .....	39
18. การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างดาว .....	41
19. เหตุเกิดเมื่อบุคคลต่างดาวมีภรรยาสองคน .....	44
20. นิติบุคคลร่วมลงทุนประกอบธุรกิจระหว่างคนไทยและคนต่างดาว .....	46
21. ฝรั่งเศสมายึดเมือง .....	49
22. คาดว่าจะอายุยืน .....	51
23. คนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสต่างดาวขอถือนครที่ดิน .....	52

เรื่อง	หน้า
24. ของมันหรือของมัน ..... 54	54
25. ทำไมถึงทำไมได้ ..... 59	59
26. เงินของใคร? ..... 61	61
27. บริษัทกลายเป็น ..... 62	62
28. การถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวโดยชอบด้วยระเบียบ ..... 64	64
29. ภาคผนวก..... 66	66

## เรื่อง สำเร็จลงได้เพราะกาแพถ้วยเดียว

ชื่อผู้เล่า นายจรงค์ นิลรัตน์

ตำแหน่ง นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ต

จังหวัดภูเก็ต เป็นจังหวัดที่เป็นเกาะ มีพื้นที่ประมาณ 356,271 ไร่ แต่ถึงแม้จะมีพื้นที่น้อย แต่จังหวัดภูเก็ต ก็มีสิ่งทดแทนคือมีทัศนียภาพที่งดงามเป็นที่ต้องตาต้องใจของคนทั่วไปไม่ว่าจะเป็นคนไทย หรือคนต่างด้าวที่ต้องการมีที่ดินสัก 1 แปลงไว้เป็นที่อยู่อาศัยหรือใช้เป็นที่ทำมาหากิน สำหรับปัญหาการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว เป็นที่ทราบการโดยทั่วไปว่า ปัจจุบันประเทศไทย ไม่ได้อนุญาตให้คนต่างด้าวถือครองที่ดินในเมืองไทยยกเว้นการถือครองที่ดินตามมาตรา 86 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ทั้งนี้ก็ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีด้วย แต่ก็มีชาวต่างด้าว พยายามที่จะเข้ามาถือครองที่ดินอยู่เสมอ โดยใช้วิธีการต่าง ๆ นานา อาทิเช่น แต่งตั้งตัวแทนที่เป็นคนไทย ให้ถือที่ดินแทน หรือจัดตั้งบริษัท ขึ้นมาโดยเชิดให้บุคคลสัญชาติไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทน อันมีลักษณะเป็นนอร์มินี ซึ่งจังหวัดภูเก็ตก็ประสบกับปัญหาดังกล่าวในลักษณะนี้ด้วยเช่นกัน

สำหรับเหตุการณ์ที่ข้าพเจ้าประสบเกิดขึ้นประมาณ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2552 ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ต ซึ่งข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานในตำแหน่งหัวหน้างานทะเบียนสิทธิและนิติกรรม 1 ก็มีตัวแทนของบริษัทหนึ่งได้มายื่นคำขอจดทะเบียนรับซื้อที่ดินจำนวน หลายแปลง และมีจำนวนทุนทรัพย์ถือว่าสูงพอสมควร หลังจากได้มีการยื่นคำขอที่เจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิแล้ว ปรากฏว่าได้มีการพูดโต้เถียงกันระหว่างตัวแทนของบริษัท กับเจ้าหน้าที่สอบสวน แต่ก็ไม่รุนแรงเป็นเพียงการชี้แจงของเจ้าหน้าที่แต่ตัวแทนบริษัท ไม่ยอมที่จะรับฟัง เมื่อเห็นดังนั้น ข้าพ จึงได้เชิญให้ตัวแทนของบริษัท เข้ามายังโต๊ะทำงานของข้าพ พร้อมทั้งได้ให้เจ้าหน้าที่จัดหากาแฟ และน้ำเย็น ๆ มานั่งดื่มที่โต๊ะทำงานของข้าพ พร้อมทั้งสอบถามรายละเอียดเรื่องราวความเป็นมาต่าง ๆ จึงได้ทราบข้อเท็จจริงว่า บริษัท นี้ต้องการที่จะซื้อที่ดิน และมีทุนจดทะเบียน จำนวน 100,000 หุ้น หุ้นละ 100 บาท มีคนต่างด้าว ถือหุ้นจำนวน 1 คน ถือหุ้น 2,000 หุ้น คนไทย 6 คน ถือหุ้น 8,000 หุ้น แต่ที่เป็นปัญหาคือว่า ผู้ถือหุ้นที่เป็นคนไทยจำนวน 2 คน ถือหุ้น คนละ 1 หุ้น ซึ่งจากการไปกระซิบสอบถามเจ้าหน้าที่ได้รับคำตอบว่า ได้ชี้แจงให้ตัวแทนของบริษัททราบแล้ว ว่าให้ ผู้ถือหุ้นที่เป็นคนไทย มาให้ถ้อยคำพร้อมหลักฐานการซื้อหุ้นดังกล่าวด้วย แต่ตัวแทนบริษัท ไม่ยอมและเห็นว่าเป็นการเสียเวลา เนื่องจากขณะนี้ผู้ถือหุ้นคนดังกล่าวย้ายที่อยู่แล้ว ไม่สามารถที่จะติดตามตัวมาให้ถ้อยคำต่อเจ้าหน้าที่ได้ ข้าพจึงได้แนะนำเจ้าหน้าที่ว่า กรณีดังกล่าวนี้ มีผู้ถือหุ้นที่เป็นคนไทยถือหุ้นจำนวน 1 หุ้น 100 บาท ใคร ๆ ก็ซื้อได้ และเป็นที่ยุ้ ๆ กันอยู่ว่า บริษัท ได้นำ

เจ้าหน้าที่ในบริษัท นั้น มาถือหุ้นเพื่อให้ครบองค์ประกอบในการจัดตั้งบริษัท นำมาสอบสวนก็ไม่มีประโยชน์ พร้อมทั้งแนะนำให้ดูเจตนาในการจัดตั้งบริษัทด้วย ว่ามีเจตนาเช่นไร และมีใครเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ด้วย พร้อมทั้งให้สอบสวนผู้ถือหุ้นเหล่านั้นไว้เป็นหลักฐาน หลังจากนั้น ข้าพเจ้าจึงได้มาพูดคุยกับตัวแทนของบริษัท จากการสอบถามทราบว่า คนต่างด้าวดังกล่าว เป็นเพื่อนกับผู้ถือหุ้นใหญ่ที่เป็นคนไทย และได้ร่วมทำธุรกิจด้วยกัน โดยทำคอนโดมิเนียมขาย เพื่อนำผลกำไรมาแบ่งปันกันเท่านั้นเอง และคนต่างด้าวก็ได้ลงทุนด้วยเงินไปแล้ว เมื่อทราบดังนั้นแล้ว ข้าพเจ้าจึงขอให้ตัวแทนแจ้งให้ผู้ถือหุ้นที่เป็นคนไทยจำนวน 3 คน ที่ถือหุ้นใหญ่มาให้ถ้อยคำพร้อมทั้งนำหลักฐานการซื้อหุ้นดังกล่าวมาแสดงต่อเจ้าหน้าที่ด้วย โดยไม่ต้องนำคนไทย จำนวน 2 คน มาให้ถ้อยคำต่อเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด พร้อมทั้งได้ขอโทษแทนเจ้าหน้าที่ด้วย และบอกว่าเจ้าหน้าที่ได้ปฏิบัติไปตามระเบียบครบถ้วนแล้ว เมื่อได้ฟังคำชี้แจงแล้ว ตัวแทนของบริษัท กล่าวขอบคุณข้าพเจ้า พร้อมทั้งกล่าวว่า ถ้าไม่ได้หัวหน้ามาอธิบาย ให้ทราบตนเองคงเดือดร้อนเพราะต้องติดตามบุคคลทั้งสองซึ่งไม่ทราบว่าอยู่ ณ ที่ใด เหนื่อยแน่ พร้อมทั้งขอบคุณในกาแพ่ด้วยนี้ พร้อมทั้งน้ำเย็น 1 แก้ว ทำให้ตนเองใจเย็นลงจนเป็นปกติในที่สุด

### ขุมความรู้ที่ได้จากเรื่องเล่า (Knowledge Assets)

1. พุดคุยสอบถาม
2. สามารถนำข้อมูลไปแก้ไข
3. อุดหนุนและเต็มใจที่ยอมรับฟังปัญหา

### แก่นความรู้ที่สรุปได้ (Core Competency)

ศึกษาปัญหา นำพาให้แก้ไข ตัดสินใจได้ถูกต้องแม่นยำ

### กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่เขียน

การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าวตามมาตรา 96 ทวิ แห่ง ป.ที่ดิน

1. มาตรา 96 ทวิ แห่ง ป.ที่ดิน
2. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว

พ.ศ. 2545

การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น

- 1 มาตรา 97 , 98 แห่ง ป.ที่ดิน
- 2 คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น ( หนังสือกรมที่ดิน

ที่มท 0515 / ว 13725 ลงวันที่ 4 พ.ค. 2548 )

3 ( หนังสือกรรมที่ดิน ที่मत 0515 / ว 12013 ลงวันที่ 26 เม.ย. 2549 )

4 หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่मत 0515/ ว 1562 ลงวันที่ 15 พ.ค.  
2549 ที่मत 0515/ ว 2430 ลงวันที่ 21 ก.ค.2549 และที่ मत 0515/ ว 2227 ลงวันที่ 21ก.ค.  
พ.ค. 2551 ที่मत 0515/ ว 2227 ลงวันที่ 21 ก.ค. 2551

## เรื่อง บริษัทไทยออกถูกเป็นบริษัทต่างด้าว

**ชื่อผู้เล่า** นางสาวไมพร เทือกสุบรรณ  
**ตำแหน่ง** นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักงานที่ดินจังหวัดสุพรรณบุรี

เมื่อปี 2552 ข้าพเจ้าปฏิบัติหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร มีบริษัท เอ เป็นบริษัทสัญชาติไทยมาขอซื้อที่ดิน โฉนดที่ดิน จำนวน 3 แปลง จากบริษัท บี สัญชาติไทย ในวงเงิน 350 ล้านบาท จากการตรวจสอบบัญชีผู้ถือหุ้นของบริษัท เอ ปรากฏว่า มีทั้งบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลถือหุ้นอยู่โดยระบุว่า หุ้นไทย 51,000 หุ้น ต่างด้าว 49,000 หุ้น แต่จากการตรวจสอบบัญชีผู้ถือหุ้นของบริษัทถูกปรากฏว่า บริษัทถูกแจ้งว่า เป็นบริษัทสัญชาติไทย แต่จากการตรวจสอบบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นและจำนวนหุ้น มีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวแทนผู้ถือหุ้นไทย จึงถือว่า บริษัทถูกเป็นบริษัทต่างด้าว เมื่อบริษัทถูกถือหุ้นในบริษัท เอ จึงถือว่า เป็นหุ้นต่างด้าวบริษัท เอ จึงเป็นบริษัทต่างด้าว ไม่สามารถถือครองที่ดินได้ จึงได้แจ้งให้ผู้ขอทราบ ผู้ขอโต้แย้งเนื่องจากครบกำหนดโอนและหากไม่สามารถโอนได้จะถูกปรับตามสัญญา โดยผู้ขอชูว่า หากไม่โอนให้จะไปฟ้องศาลปกครอง จึงได้นำเรียนปรึกษาผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น ผู้บังคับบัญชาจึงได้เรียกผู้มาแล้วอธิบายและชี้แจงระเบียบปฏิบัติให้ทราบ คู่กรณียอมรับ

### ขุมความรู้

1. อธิบาย ชี้แจงด้วยกิริยา ถ้อยคำสุภาพอ่อนน้อม
2. แสดงออกด้วยความจริงใจ โดยการแสดงแผนผังบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นเป็นลำดับชั้นให้ผู้ขอเข้าใจ
3. ชี้แจงระเบียบ กฎหมายให้ผู้ขอรับทราบจนผู้ขอยอมรับ

### แก่นความรู้

อธิบาย ชี้แจง แสดงออกอย่างจริงใจ ใช้ระเบียบ กฎหมาย คลายความสงสัย

### กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง

1. มาตรา 97 ,98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
2. คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลต่างด้าว



## เรื่อง <รักภรรยา>

**ชื่อผู้เล่า** นายรัชชกฤต จันทน์มณฑล  
**ตำแหน่ง** นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ สาขาลาดพร้าว

เมื่อ ข้าพเจ้าได้ สอบบรรจุ เพื่อเข้ารับราชการในสังกัดกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ตั้งแต่เมื่อปีพ.ศ. 2542 ในตำแหน่งนักวิชาการที่ดิน กรมที่ดินซึ่งเป็นหน่วยงานภาครัฐที่มีภารกิจหลักในการดำเนินงานออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การบริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น โดยลักษณะการปฏิบัติงานในตำแหน่งนักวิชาการที่ดินเป็นการปฏิบัติงานด้านกฎหมายตามประมวลกฎหมายที่ดิน กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และกฎหมายอื่นๆ อีกหลายฉบับที่เกี่ยวกับภารกิจของกรมที่ดิน

สำหรับด้านการบริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เช่น ขาย ให้ จำนอง โอน มรดก เป็นต้น ซึ่งได้บัญญัติไว้ในหมวด 6 มาตรา 71 มาตรา 83 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน คู่กรณีที่จะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นนิติกรรมตามที่กฎหมายบัญญัติให้จดทะเบียนได้ต้องมายื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินดังกล่าว และเจ้าพนักงานที่ดินมีหน้าที่สอบสวน ตรวจสอบหลักฐานเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น หลักฐานเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ถูกต้องหรือไม่ คู่กรณีมีความสามารถในการทำนิติกรรมตามกฎหมายหรือไม่ มีความประสงค์จะขอจดทะเบียนประเภทใด เป็นต้น เมื่อเห็นว่าถูกต้องตามกฎหมายก็ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ อีกทั้งต้องพิจารณาด้วยว่าการทำนิติกรรมรายนั้นเป็นการรับโอนที่ดินที่เป็นการถือแทนคนต่างด้าวหรือไม่ ตามบทบัญญัติเรื่องการกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวซึ่งบัญญัติไว้ในหมวด 8 และหมวด 9 ตามมาตรา 86 - มาตรา 100 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเนื่องจากกฎหมายได้บัญญัติและวางหลักเกณฑ์การถือครองที่ดินของคนต่างด้าวไว้ ซึ่งปัจจุบันคนต่างด้าวถือครองที่ดินได้ 3 กรณี คือ

1. รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรมตามมาตรา 93 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
2. ซื้อที่ดิน 1 ไร่ เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย โดยนำเงินมาลงทุน 40 ล้านบาท ตามมาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
3. รับโอนที่ดินตามกฎหมายอื่น เช่น พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 เป็นต้น

สำหรับกรณีการปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องกับการสุ่มเสี่ยงว่าผู้รับโอนที่ดิน จะเป็นการถือที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือไม่ โดยประสบการณ์ปฏิบัติงานที่ผ่านมาจะพบในลักษณะที่ผู้รับโอนที่ดินจะเป็นภรรยาของคนต่างด้าวมีทั้งที่ชอบด้วยกฎหมาย และไม่ชอบด้วยกฎหมาย ในการปฏิบัติงานในกรณีดังกล่าวเป็นการปฏิบัติงานตามมาตรการป้องกันการได้มาซึ่งที่ดินตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 39288 ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2548 จะยึดหลักว่าคนต่างด้าวนั้นต้องรู้และเข้าใจถึงข้อกำหนดหลักเกณฑ์การถือครองที่ดินของคนต่างด้าว บางคนสามารถพูดและเข้าใจภาษาไทย บางคนพูดไม่ได้และไม่เข้าใจภาษาไทย ก็ต้องใช้ล่ามในการสื่อสารก็คือภรรยาตัวเอง โดยอธิบายให้เข้าใจว่าตามที่ภรรยาเขาได้รับโอนที่ดินนี้ จะตกเป็นทรัพย์สินส่วนตัวของภรรยาเท่านั้น แม้บางกรณีจะรู้ว่าเงินจำนวนนั้นมาจากคนต่างด้าวเข้าพเจ้าก็จะสอบสวนให้ได้ความ และให้คนต่างด้าวเข้าใจว่าตนเองได้ยกเงินให้ภรรยาเพื่อให้ภรรยาได้มาซื้อที่ดินใช้หรือไม่ ถ้าใช่ก็ดำเนินการจดทะเบียนนิติกรรมให้ต่อไป เพราะเหตุคนต่างด้าวรักภรณยานั่นเอง

### **ขุมความรู้ที่ได้จากการเล่า**

1. ศึกษาข้อกฎหมาย ระเบียบ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน
2. ใช้ประสบการณ์ในการทำงาน ประสาน พูดคุย รับฟัง แลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับผู้อื่น
3. สอบสวนให้ได้ความชัดเจนจนไม่มีข้อสงสัยเพื่อให้การปฏิบัติงานสำเร็จลุล่วงเรียบร้อยถูกต้องตามข้อกฎหมาย และระเบียบ

### **แก่นความรู้**

ต้องเข้าใจถึงหลักและเจตนารมณ์ของกฎหมาย ประกอบกับข้อเท็จจริงต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง การอธิบาย การชี้แจง และมีความจริงใจต่อผู้ที่มาติดต่อราชการ

### **กฎหมาย ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง**

## เรื่อง <ถือแทนจริง ๆ>

**ชื่อผู้เล่า** นายณพวิทย์ มีลักษณะสุภาพ

**ตำแหน่ง** นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักงานที่ดินจังหวัดระยอง สาขาบ้านค่าย

เรื่องมีอยู่ว่า วันหนึ่งข้าพเจ้าได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานที่ดินให้ไปเป็นพยานในคดีเรื่องหนึ่ง ซึ่งสามีชาวต่างชาติเป็นโจทก์ยื่นฟ้องภริยาคนไทยขอให้ศาลแบ่งทรัพย์สินระหว่างสมรส ในระหว่างที่อยู่ในห้องพิจารณาของศาลนั้น ทนายโจทก์และทนายจำเลย ต่างก็ให้ข้าพเจ้าดูบันทึกถ้อยคำ เมื่อครั้งที่ฝ่ายภริยาซึ่งเป็นคนไทยได้มาซื้อที่ดินและฝ่ายสามีซึ่งเป็นชาวต่างชาติได้ให้ถ้อยคำไว้ พอสรุปใจความได้ว่า เงินที่นำมาซื้อที่ดินนั้นเป็นของฝ่ายภริยาแต่เพียงผู้เดียวและให้ข้าพเจ้ายืนยันว่า เป็นแบบฟอร์มที่ใช้กันอยู่โดยทั่วไปในสำนักงานที่ดินทุกแห่งตามแบบที่กรมที่ดินกำหนดให้จริง ก็เป็นอันเสร็จการเบิกความของข้าพเจ้า

หลังจากนั้น ข้าพเจ้าก็ใคร่อยากจะรู้ว่าผลของคดีจะออกมาอย่างไรแล้วก็ไม่นานจากวันนั้น ศาลชั้นต้นก็ได้มีคำพิพากษาออกมาในทำนองว่า ให้จำหน่ายทรัพย์สินนั้นแล้วนำเงินมาแบ่งปันกัน ซึ่งข้าพเจ้าก็ไม่ทราบได้ว่าใครจะได้มากน้อยกว่ากันเพียงใด แล้วจะมารุทธรณ์หรือฎีกาต่อไปหรือไม่ แต่อย่างน้อยคำตัดสินของศาลชั้นต้นในคดีนี้ทำให้ข้าพเจ้ามีความรู้สึกเหมือนกับว่า ถือแทนจริงจริง

### ขุมความรู้

1. เจ้าหน้าที่ได้สอบสวนและตรวจสอบเอกสารด้วยความรอบคอบและรัดกุม
2. นำข้อกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องมาปรับใช้ในการทำงานอย่างถูกต้องและ

ครบถ้วน

### แก่นความรู้

ตรวจสอบ รอบคอบ รัดกุม นำระเบียบข้อกฎหมายมาปรับใช้อย่างถูกต้อง

### กฎหมาย ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง

1. คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ตามหนังสือ ที่ มท 0515/ว 39288 ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2548
2. มาตรา 74 วรรค 2 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
3. คู่มือการจำหน่ายทรัพย์สินของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ตามหนังสือ ที่ มท 0515/ว 04705 ลงวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2548

### ชื่อเรื่อง <หนูเป็นโสดค่ะ>

**ผู้เล่า:** นางสาวปวีณา เปรมโพธิ์

**ตำแหน่ง:** นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักงานที่ดินจังหวัดแม่ฮ่องสอน

เรื่องนี้เกิดขึ้นเมื่อประมาณปี พ.ศ.2545 ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดแม่ฮ่องสอนใน ขณะที่ ข้าพเจ้าเป็นนักวิชาการที่ดิน 5 ทำหน้าที่เป็นเจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิ ในเช้าวันหนึ่งที่ อากาศแจ่มใส ได้มีนางสาวโสด (นามสมมุติ) ผู้ซื้อ พร้อมด้วยคุณแม่ และ นางวัลย์ ได้มาพบ และแจ้งความประสงค์จะทำนิติกรรมขายที่ดิน โดยนางวัลย์แจ้งว่า ชายที่ดิน 1 แปลง ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ให้แก่นางสาวโสด ผู้ซื้อ เป็นเงิน 200,000 บาท ข้าพเจ้าก็ได้พูดคุยและสอบถามนางสาวโสด ไปตามปกติที่ต้องสอบสวนตามระเบียบ รวมถึงได้สอบถามถึงสถานภาพการสมรส นางสาวโสดตอบว่า “หนูเป็นโสดค่ะ” โดยที่คุณแม่ของนางสาวโสด (ซึ่งข้าพเจ้าก็รู้จักเพราะเธอมีอาชีพขายอาหารตามสั่งที่เคยไปใช้บริการอยู่เป็นประจำ) ก็ได้ตอบย้ำแทนลูกอีกว่า น้องเขาเรียนจบและทำงานอยู่กรุงเทพฯ พึ่งจะกลับมาอยู่บ้านยังไม่มีแฟนเลย การทำนิติกรรมขายนี้ เสร็จสิ้นสมบูรณ์ ต่างก็แยกย้ายกันกลับบ้านด้วยความสุข

หลายเดือนต่อมาข้าพเจ้าก็ได้ทราบข่าวว่า นางสาวโสดได้หนีไปจากแม่ฮ่องสอน คนที่ปล่อยข่าวยังบอกอีกว่า นางสาวโสด หนีการแต่งงาน พอสืบข่าวต่อไปก็ทราบอีกว่า นางสาวโสด ถูกพ่อแม่บังคับให้แต่งงานกับชายชราชาวเกาหลี ซึ่งเธอไม่ยินยอมพร้อมใจ ชาวเกาหลีคนนั้น อายุประมาณ 50 ปี ในขณะที่นางสาวโสด อายุประมาณ 25 ปี (ก็น่าจะหนีหรือหนี) แล้วพ่อแม่ของเธอได้ตกลงยกนางสาวโสดให้ โดยที่ชาวเกาหลีให้เงินมาเพื่อซื้อที่ดินและเตรียมปลูกบ้านเพื่อจะมาใช้ชีวิตอยู่กับนางสาวโสดที่แม่ฮ่องสอน นางสาวโสดไม่ได้รู้เห็นด้วยกับเรื่องที่พ่อแม่ไปตกลงกับชาวเกาหลี เธอคิดว่าเงินที่ซื้อที่ดินนั้นเป็นเงินของเธอเอง เมื่อมาทราบเรื่องที่หลังว่า ที่ดินที่ได้มาต้องแลกกับการที่จะต้องแต่งงานกับชาวเกาหลี เธอจึงหนีจากแม่ฮ่องสอนไปอยู่ที่เชียงใหม่ ไม่ยอมกลับแม่ฮ่องสอนอีกเลย ชาวเกาหลี โกรธมาก คิดว่าตัวเองถูกคนไทยหลอก เมื่อไม่มีการแต่งงานเกิดขึ้น เรื่องจึงไปจบลงที่ ชาวเกาหลีฟ้องศาลให้นางสาวโสด คืนเงินจำนวน 2 แสนที่นำไปซื้อที่ดินให้ตน ทำที่ที่สุดศาลมีคำสั่งให้นางสาวโสดทำการขายที่ดินให้บุคคลอื่น และหากนางสาวโสด ไม่ไปดำเนินการก็ให้ใช้คำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนา ผู้ซื้อก็นำคำพิพากษาของศาลไปดำเนินการจดทะเบียนแทนการแสดงเจตนาของนางสาวโสด ซึ่งข้าพเจ้าได้ตรวจสอบเอกสารหลักฐานต่างๆ ปรากฏว่าผู้ซื้อเป็นบุคคลสัญชาติไทย ไม่มีพฤติการณ์ว่าเป็นการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว จึงได้จดทะเบียนไปตามขั้นตอนของระเบียบนับแต่วันนั้นจนปัจจุบันข้าพเจ้า

ก็ไม่เคยพบนางสาวโสดที่แม่ฮ่องสอนอีกเลย เป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าเองก็เฝ้าถามตัวเองหลังจากที่ทราบข้อเท็จจริงว่าเราบกพร่องในการสอบสวนตรงไหนหรือเปล่า ก็ได้ให้คำตอบกับตัวเองว่า ไม่มีส่วนใดที่บกพร่อง เพราะได้สอบสวนตามขั้นตอนทุกอย่างที่ต้องสอบครบถ้วนทุกประเด็นแล้ว การที่ผู้ทำนิติกรรมจะตั้งใจปิดบังข้อเท็จจริง หรือไม่นั้น คงเป็นเรื่องที่ไม่อาจทราบได้ เพราะพฤติกรรมต่างๆในวันจดทะเบียนก็เป็นปกติ ไม่ได้มีบุคคลต่างด้าวขึ้นมาบนสำนักงานให้เห็นเป็นที่สงสัยเลย

โดยส่วนตัวแล้ว ข้าพเจ้าไม่เป็นกังวลกับเรื่องคนไทยถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว เพราะเรามี ข้อกำหนดและระเบียบที่ละเอียด เพียงแต่หากเราบังคับใช้กฎหมายอย่างจริงจังแล้ว เรื่องคงไม่ยากที่จะควบคุม แต่สิ่งที่ข้าพเจ้าเป็นห่วง สำหรับจังหวัดชายแดนอย่าง แม่ฮ่องสอน ข้าพเจ้ากังวลกับคนต่างด้าวประเภทที่เข้ามาเมืองมาแบบไม่ถูกต้องคือพวกพม่าที่เข้ามาขายแรงงานจำนวนมากต่างหาก พวกนี้ เข้ามาบุกรุกที่ดิน ซึ่งส่วนใหญ่ที่ดินในจังหวัด แม่ฮ่องสอนจะเป็นที่ป่า ไม่มีเอกสารสิทธิ์ (จังหวัดแม่ฮ่องสอนเป็นพื้นที่ป่าไม้ มากถึงร้อยละ 90) คนต่างด้าวพวกนี้ เข้ามาแผ้วถางทำกินทำไร่ทำนาปลูกบ้าน อยู่ตามป่าตามดอยโดยเจ้าหน้าที่รัฐไม่สามารถดูแลได้อย่างทั่วถึง และได้มีการซื้อขายที่ดินต่อกันเป็นทอดๆโดยไม่ต้องให้คนไทยมาถือครองแทนให้ยุ่งยาก เพราะเขาซื้อขายกันเองตามอัธยาศัย ขยับขยายจนเป็นชุมชนของคนต่างด้าว อยู่กันอย่างเป็นล่ำเป็นสัน สร้างครอบครัวออกลูกออกหลาน สร้างภาระสร้างปัญหาให้กับหน่วยงานราชการแทบจะทุกหน่วยงาน สิ่งสำคัญคือปัญหาความมั่นคงและต่อไปเมื่อมีการแต่งงานอยู่กับคนไทย ที่สุดปัญหาที่ทุกคนมองข้ามคือ คนไทยจะถูกคนต่างด้าวเหล่านี้กลืนเชื้อชาติไปที่ละน้อย...

### ขุมความรู้

1. มีความรอบคอบ ในการตรวจสอบเอกสารหลักฐาน และการสอบสวนให้เป็นไปตามระเบียบ คำสั่ง
2. ใช้มวลชนเพื่อช่วยในการปฏิบัติงาน เช่น ผู้ใหญ่บ้านที่รู้จักลูกบ้านเป็นอย่างดี จะช่วยให้เราได้ข้อมูลที่ถูกต้อง ชัดเจน ซึ่งจะเป็นประโยชน์ในการพิจารณาดำเนินการ

### แก่นความรู้

“ฟังความ ถามไถ่ คึกขาระเบียบ แก้ไขปัญหา”

### กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง

1. มาตรา 74, 94 และ 96 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

2. หนังสือเวียนกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 04705 ลงวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2548  
เรื่อง การจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าว
3. หนังสือเวียนกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 39288 ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2548  
เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว
4. หนังสือคู่มือการได้มาซึ่งที่ดินและห้องชุดของคนต่างด้าว คนไทยที่มีคู่สมรสเป็น  
คนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างประเทศ

## เรื่อง <เงินที่นำมาซื้อที่ดินมาจากที่ใด>

**ผู้เล่า**                   นางปิ่นรัตน์ พันสา  
**ตำแหน่ง**               นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักงานที่ดินจังหวัดจันทบุรี

การสอบสวนเพื่อให้ได้มาซึ่งข้อเท็จจริงว่าการซื้อที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว เป็นการซื้อในฐานะเป็นสินส่วนตัว เป็นเรื่องที่ยากพอสมควร เนื่องจากแค่เพียงให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันในหนังสือรับรองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมว่าเงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวของคนไทยฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส เจ้าหน้าที่ก็ต้องดำเนินการจดทะเบียนให้ได้แล้ว และเมื่อผู้ซื้อที่ดิน มีความประสงค์จะจดทะเบียนจำนองไม่ว่าจะกระทำในวันเดียวกันหรือในภายหลังก็สามารถดำเนินการได้โดยไม่ต้องให้คู่สมรสที่เป็นบุคคลต่างด้าวมาให้ถ้อยคำยืนยันอีก

จากประสบการณ์ของข้าพเจ้า เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2552 ผู้ซื้อซึ่งเป็นบุคคลสัญชาติไทย ขอซื้อที่ดินพร้อมบ้านอยู่อาศัย 1 แปลง โดยนำคู่สมรสซึ่งเป็นบุคคลต่างด้าวมายืนยันร่วมกันว่าเงินที่นำมาซื้อที่ดินพร้อมบ้านในวันนี้เป็นสินส่วนตัวของคนไทยฝ่ายเดียว ผู้ซื้อขอจดทะเบียนจำนองที่ดินต่อเนื่องในวันเดียวกัน โดยขอจดทะเบียนจำนองที่ดินแปลงนี้เพื่อเป็นประกันการกู้ยืมเงินของคู่สมรสซึ่งเป็นบุคคลต่างด้าวเพื่อนำเงินมาซื้อที่ดินแปลงนี้ เป็นการให้ถ้อยคำที่ขัดแย้งกัน เนื่องจากคู่สมรสต่างด้าวยืนยันว่าเงินที่นำมาซื้อเป็นของบุคคลสัญชาติไทยฝ่ายเดียว แต่ตนเองเป็นผู้กู้เงินจากธนาคารมาซื้อบ้าน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเสนอผู้บังคับบัญชาพิจารณา เห็นว่าการขอจดทะเบียนซื้อและจำนองที่ดินดังกล่าวสอดคล้องเจตนาในการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว จึงได้ชี้แจงให้ผู้ขอและคู่สมรสต่างด้าวของผู้ขอทราบและเข้าใจหลักเกณฑ์กฎหมายและระเบียบดีแล้ว จึงขอจดทะเบียนซื้อที่ดินแปลงนี้เพียงอย่างเดียว โดยคู่สมรสยืนยันว่าเงินที่นำมาซื้อเป็นสินส่วนตัวของคนไทยฝ่ายเดียวและจะไปดำเนินการในเรื่องการขอกู้เงินกันใหม่ที่ธนาคาร ต่อมาผู้ซื้อที่ดินแปลงนี้ได้นำโฉนดที่ดินมาขอจดทะเบียนจำนองในภายหลัง ซึ่งได้ดำเนินการจดทะเบียนตามคำขอ

### ขุมความรู้

1. สอบสวนผู้ขอและคู่สมรสและตรวจสอบหลักฐานแวดล้อมเพื่อค้นหาความจริง
2. วิเคราะห์การให้ถ้อยคำของผู้ขอและคู่สมรสหรือผู้เกี่ยวข้องว่า มีความสอดคล้องน่าเชื่อถือ หรือขัดแย้งกันหรือไม่

3. ชี้แจงให้ผู้ขอและคู่สมรสทราบถึงหลักเกณฑ์ ข้อกฎหมายและระเบียบปฏิบัติ
4. ใช้ประสบการณ์ ความรู้ในระเบียบปฏิบัติในการดำเนินการตามคำขอ

### **แก่นความรู้**

สอบสวน ตรวจสอบหลักฐาน วิเคราะห์ผลการให้ถ้อยคำ ใช้ประสบการณ์ดำเนินการตามข้อกฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

### **กฎหมาย กฎ ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง**

1. มาตรา 74 วรรคสอง และมาตรา 86 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
2. คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว
3. แนวทางการสอบสวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม



## เรื่อง <ฝรั่งจะมายึดเมือง>

**ชื่อผู้เล่า**           ว่าที่ร้อยตรีรักเกียรติ     เล็กอาราม  
**ตำแหน่ง**           นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สังกัด สำนักงานที่ดินจังหวัดระนอง

เหตุการณ์ครั้งนั้นเกิดขึ้นเมื่อครั้งที่ข้าพเจ้ารักษาราชการแทนเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอเกาะช้าง จังหวัดสุรินทร์ ได้มีฝรั่งชาวอังกฤษแต่มีภรรยาเป็นคนไทยโดยไม่ได้จดทะเบียนสมรสกันแต่อย่างใดมาขอเช่าที่ดิน เนื้อที่ประมาณ 3 ไร่ เพื่อปลูกสร้างบ้านพักอาศัยอยู่กับภรรยาโดยขอเช่าเป็นระยะเวลา 30 ปี ซึ่งที่ดินที่ขอเช่าเป็นที่ดินของภรรยาตนเอง ในขณะนั้นข้าพเจ้าได้ออกพื้นที่เพื่อทำการรังวัดที่ดิน มีลูกน้องเป็นเจ้าหน้าที่ที่ดินระดับ 4 อยู่ปฏิบัติหน้าที่ที่สำนักงาน ด้วยความที่ไม่เคยพบและเคยปฏิบัติงานในกรณีดังกล่าว ลูกน้องของข้าพเจ้าเห็นว่าเป็นคนต่างด้าวมาขอทำนิติกรรมจึงไม่กล้าที่จะดำเนินการให้จึงแจ้งฝรั่งและภรรยาให้รอข้าพเจ้ากลับจากการรังวัดก่อนแล้วค่อยให้ข้าพเจ้าพิจารณา แต่ฝรั่งและภรรยาไม่พอใจ เพราะก่อนมาทำนิติกรรมได้ปรึกษากับทนายความมาแล้วว่า สามารถดำเนินการได้ จึงได้เกิดการพูดโต้เถียงกันบ้าง จนทำให้ฝรั่งและภรรยาไม่พอใจมาก กระทั่งเวลาประมาณ 14 นาฬิกาเศษ ข้าพเจ้ากลับจากการรังวัดในช่วงบ่ายจึงได้เรียกฝรั่งและภรรยามาสอบสวน แต่ด้วยความไม่พอใจที่ยังค้างคาอยู่ ฝรั่งและภรรยาได้พูดคุยกับข้าพเจ้าด้วยความไม่พอใจตลอดเวลา ข้าพเจ้าเห็นว่า วิธีเดียวที่จะทำให้สถานการณ์ในตอนนี้ดีขึ้น คือ ต้องรีบทำนิติกรรมให้เขา แต่ก็รู้อยู่แก่ใจว่า เรื่องนี้เราไม่เคยทำมาก่อนเหมือนกัน ดังนั้น จึงจำเป็นต้องศึกษาระเบียบกฎหมายก่อน ก็เลยบอกไปตรงๆ ว่า ขอศึกษาระเบียบกฎหมายก่อน แต่ก็ทำการสอบสวนข้อเท็จจริงเพื่อประกอบการพิจารณาเอาไว้ก่อนแล้วรุ่งขึ้นอีกวันให้มาติดต่อใหม่ โดยขอความกรุณาเขาเป็นกรณีพิเศษเพื่อจะแก้ปัญหาก็ได้ แต่ใจหนึ่งก็คิดว่า จะพยายามเคลียร์ให้จบภายในวันนี้ให้ได้ จึงได้ใช้เวลาบางช่วงอ่านระเบียบ ข้อกฎหมายและสอบถามจากผู้รู้ สรุปความได้ว่า ไม่มีระเบียบ กฎหมายห้าม คือสามารถทำได้

แต่จากการสอบสวนของข้าพเจ้าได้ความว่า ฝรั่งมีเจตนาจะเช่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัย แต่ไม่ใช่ 30 ปี แต่จะอยู่ตลอดไป หากครบ 30 ปี ตามสัญญาแล้วก็จะเช่าต่อจนกว่าจะเสียชีวิต ข้าพเจ้าคิดในใจว่า การเช่านั้นเหมือนกับเป็นการเลี้ยงที่จะถือครองที่ดินของคนต่างด้าวบนผืนแผ่นดินไทยตลอดไป และคิดว่าหากต่างด้าวคิดและทำแบบนี้กันมากๆ ต่อไปคนไทยอาจจะหาแผ่นดินให้ลูกหลานอยู่กันไม่พอ นึกถึงเรื่องนี้แล้วก็เลยเกิดอคติไม่ยอมทำให้ขึ้นมาทันที แต่เมื่อคิดพิจารณาตามหลักการแล้วไม่มีระเบียบกฎหมายห้าม จึงต้องจำใจยอมดำเนินการให้ในวัน

เดียวกันนั้น ประมาณหกโมงกว่าๆ โดยเก็บอคติไว้ในใจ ภายนอกแสดงออกไปด้วยรอยยิ้มและไม่ตรีจิตร แม้จะผ่านไปด้วยความทุลักทุเล แต่เมื่อดำเนินการให้เสร็จผู้รับบริการก็พอใจและยิ้มได้ ภายใต้อคติที่ยังติดค้างอยู่ในใจ ข้าพเจ้าคิดว่า มันไม่น่าจะทำได้เลย น่าจะมีกฎหมาย และระเบียบออกมาควบคุมเรื่องนี้ให้มันเกิดความเสียหายกับผืนแผ่นดินไทยและสิทธิในที่ดินของลูกไทยหลานไทยให้ดีกว่านี้ ดูแล้วเหมือนจะเป็นช่องทางให้ต่างด้าวเอาการเช่าที่ดินเป็นวิธีเข้ามายึดแผ่นดินในเมืองไทยของเราไปได้ง่าย ๆ

### ขุมความรู้

1. ใช้เทคนิคและไหวพริบในการเจรจา
2. ใช้วาจาสุภาพ อ่อนน้อม และให้เกียรติผู้มาติดต่อ
3. ยึดระเบียบและข้อกฎหมายเป็นหลัก

### แก่นความรู้

มีไหวพริบเจรจา ให้เกียรติผู้มาติดต่อ ยึดมั่นข้อกฎหมาย

### กฎหมาย กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่เขียน

1. มาตรา 74 วรรค 2 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
2. มาตรา 540 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

## เรื่อง <บริษัทต่างด้าวจริงหรือไม่>

**ชื่อผู้เล่า** นายไพโรจน์ หลีเกียรติอนันต์  
**ตำแหน่ง** นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักงานที่ดินจังหวัดพังงา

ปัจจุบันคนต่างด้าวมียู่ในประเทศไทยจำนวนมาก โดยเฉพาะจังหวัดที่มีอาณาเขตติดต่อกับประเทศเพื่อนบ้าน และจังหวัดที่เป็นเมืองท่องเที่ยว สำนักงานที่ดินในจังหวัดเหล่านั้นจึงหลีกเลี่ยงไม่ได้ที่จะเจอปัญหาการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว โดยคนต่างด้าวต้องการที่จะมีสิทธิในโฉนดที่ดินอย่างสมบูรณ์แบบโดยตนเองมีอำนาจในการถือครองที่ดินในการตัดสินใจต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นการจำหน่าย จ่ายโอนหรือทำนิติกรรมใดๆ ในที่ดิน ที่ได้มาหลังการถือครองที่ดิน

ข้าพเจ้าซึ่งทำงานในจังหวัดพังงา จึงไม่อาจหลีกเลี่ยงปัญหาการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวไปได้ ด้านแรกที่จะเจอปัญหาเหล่านี้ คือ เจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์หรือเจ้าหน้าที่ที่สอบสวนสิทธิ ฝ่ายทะเบียนของสำนักงานที่ดิน ที่จะต้องอาศัยองค์ความรู้และเทคนิคต่าง ๆ เกี่ยวกับการสอบสวนสิทธิและนิติกรรมมาช่วยในการทำงาน ประมาณปี 2549-2550 ได้มีตัวแทนบริษัท A ซึ่งมีผู้ถือหุ้น 7 คน แยกเป็น คนต่างด้าว 1 คน ถือหุ้น 20% คนไทย 6 คน ถือหุ้น 80% มาขอคำปรึกษาว่าจะซื้อที่ดินได้หรือไม่ เจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิได้ตรวจสอบเอกสารแล้วกลับไม่แน่ใจว่าจะดำเนินการให้บริษัทได้หรือไม่ หากดูผิวเผินก็ไม่น่าจะมีปัญหาอะไร แต่พอดูรายละเอียดในส่วนคนไทยถือหุ้นอยู่ พบว่า มีผู้เยาว์สัญชาติไทย 3 คน ถือหุ้นรวม 40% เมื่อดูส่วนของผู้เยาว์ทั้ง 3 คน ต่อไปอีก จะพบว่า ผู้เยาว์ทั้ง 3 คน เป็นบุตรคนต่างด้าวที่ถือหุ้นอยู่เมื่อรวมกับคนต่างด้าวจะมีหุ้นถึง 60% จากการพูดคุยกับตัวแทน บริษัท A เงินที่ผู้เยาว์นำมาซื้อที่ดินเป็นของคนต่างด้าวที่ถือหุ้นอยู่ จึงมีเหตุเชื่อได้ว่า คนต่างด้าวมุ่งเจตนาให้ผู้เยาว์ถือหุ้นไว้แทน จึงได้ชี้แจงกับตัวแทน บริษัท A ว่า ไม่สามารถดำเนินการให้ บริษัท A รับโอนที่ดินได้ เพราะมีเจตนาตั้งบริษัท เพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย เพื่อให้สามารถรับโอนที่ดินได้

### ขุมความรู้

1. เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานปรึกษาผู้บังคับบัญชา
2. ผู้บังคับบัญชาอธิบายระเบียบคำสั่งให้ผู้ใต้บังคับบัญชาเข้าใจ
3. เจ้าหน้าที่ชี้แจงให้ผู้ขอ ทราบรายละเอียดข้อกฎหมายและระเบียบ
4. แจ้งให้ผู้ขอทราบ

## แก่นความรู้

มีปัญหาปรึกษาผู้ใหญ่ ใช้การอธิบายรายละเอียด ข้อกฎหมาย ระเบียบให้ผู้ขอเข้าใจ

## กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่เขียน

การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าวตามมาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

2. มาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

2. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว

พ.ศ. 2545

การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น

1 มาตรา 74, 97 , 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

2 คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น ( หนังสือกรมที่ดิน

ที่มท 0515 / ว 13725 ลงวันที่ 4 พ.ค. 2548 )

3 ( หนังสือกรมที่ดิน ที่มท 0515 / ว 12013 ลงวันที่ 26 เม.ย. 2549 )

4 หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่มท 0515/ ว 1562 ลงวันที่ 15 พ.ค. 2549 ที่มท 0515/ ว 2430 ลงวันที่ 21 ก.ค.2549 และที่ มท 0515/ ว 2227 ลงวันที่ 21ก.ค.

พ.ค. 2551 ที่มท 0515/ ว 2227 ลงวันที่ 21 ก.ค. 2551

### ชื่อเรื่อง: <คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวซื้อที่ดิน>

ผู้เล่า: นางสาวพวงทิพย์ บุญธรรม

ตำแหน่ง: นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักงานที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์

คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว (สมมุติว่าชื่อ นาง ก.) มายื่นเอกสารเพื่อขอซื้อที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย เมื่อข้าพเจ้าได้ตรวจสอบเอกสารต่าง ๆ แล้ว ข้าพเจ้าได้สอบถามว่าเงินที่นำมาซื้อที่ดินเป็นเงินของใคร นาง ก. ตอบว่าเป็นเงินของสามี ข้าพเจ้าได้ตอบไปว่า ถ้าเป็นเงินของสามีซึ่งเป็นคนต่างด้าวไม่สามารถซื้อที่ดินได้ เนื่องจากกฎหมายไม่อนุญาตให้คนต่างด้าวถือครองที่ดินถือครองได้ในบางกรณีตามที่กฎหมายกำหนดไว้เท่านั้น แต่ของคุณไม่เข้ากรณีที่กฎหมายกำหนดไว้ นาง ก. ได้สอบถามข้าพเจ้าว่าในกรณีนี้จะทำอย่างไรได้บ้าง ช่วยให้คำแนะนำหน่อย เพราะตนอยากซื้อที่ปลูกบ้านเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย มีทางแก้ไขอย่างไรได้บ้าง ข้าพเจ้าจำได้ว่ามีหนังสือเวียนกรมที่ดินเกี่ยวกับเรื่องหลักเกณฑ์การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว จึงได้ค้นหาหนังสือเวียนฯ

เมื่อค้นหาเจอแล้ว จึงได้แนะนำว่า กรณีคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวขอได้มาซึ่งที่ดิน ไม่ว่าจะ เป็นคู่สมรส (ทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมาย) คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวสามารถขอซื้อที่ดินได้ โดยต้องให้คู่สมรสต่างด้าวยืนยันในหนังสือรับรองว่าเงินที่ซื้อที่ดินเป็น สินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย โดยวิธีทำหนังสือรับรองเป็นลายลักษณ์อักษร กรณีคนต่างด้าวเป็นคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายและอยู่ในประเทศไทย ให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันในหนังสือรับรองตามแบบที่กรมที่ดินกำหนด ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมว่าเงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดินเป็น สินส่วนตัวของคนไทย แต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส ถ้ากรณีคนต่างด้าวเป็นคู่สมรสที่มีชอบด้วยกฎหมายให้ยืนยันว่าเงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดินเป็น ทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย แต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน ถ้ากรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ในประเทศไทยแต่ไม่สามารถไปยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันกับคนไทยในหนังสือรับรองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในวันที่ ซื้อที่ดิน ณ สำนักงานที่ดิน ที่ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในวันนั้นได้ ให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวไปยื่นคำขอบันทึกถ้อยคำในหนังสือรับรอง เพื่อยืนยันว่าเงินทั้งหมดที่คนไทยนำมาซื้อที่ดินเป็น สินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย แต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน โดยให้ยื่นคำขอกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แห่งใดแห่งหนึ่งที่สะดวก แต่ถ้าเป็นกรณีที่คู่สมรสต่างด้าวอยู่ต่างประเทศให้คนต่างด้าวไปติดต่อเพื่อให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือ

โนตารีพับลิก บันทึกถ้อยคำคู่สมรสต่างด้าวในหนังสือรับรองตามแบบที่กรมที่ดินกำหนดว่าเงินทั้งหมดที่คนไทยนำไปซื้อที่ดิน เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยมิใช่สินสมรส หรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกันแล้วให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิกรับรองว่าบุคคลที่ทำหนังสือนั้นเป็นคู่สมรสหรืออยู่กินกันฉันสามีภริยาคนไทยจริงแล้วให้ผู้ซื้อที่ดินถือต้นฉบับหนังสือรับรองมามอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและอีกกรณีหนึ่ง ถ้าคนไทยที่มีคู่สมรสทั้งชอบและไม่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว สามารถแสดงหลักฐานได้ว่า เงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของตนตามมาตรา 1471 (สินส่วนตัวได้แก่ทรัพย์สินที่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีอยู่ก่อนสมรส เป็นเครื่องใช้สอยส่วนตัว เครื่องแต่งกาย หรือเครื่องประดับกายตามควรแก่ฐานะ หรือเครื่องมือเครื่องใช้ที่จำเป็นในการประกอบอาชีพหรือวิชาชีพของคู่สมรสฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งและทรัพย์สินที่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้มาระหว่างสมรสโดยการรับมรดกหรือโดยการให้โดยเสน่หา และมาตรา 1472 (สินส่วนตัวนั้น ถ้าได้แลกเปลี่ยนเป็นทรัพย์สินอื่นก็ดี ซื้อทรัพย์สินอื่นมาก็ดี หรือขายได้เป็นเงินมาก็ดี ทรัพย์สินอื่นหรือเงินที่ได้มานั้นเป็นสินส่วนตัว สินส่วนตัวที่ถูกทำลายไปทั้งหมดหรือแต่บางส่วน แต่ได้ทรัพย์สินอื่นหรือเงินมาทดแทนทรัพย์สินอื่นหรือเงินที่ได้มานั้นเป็นสินส่วนตัว) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก็สามารถซื้อที่ดินได้เลย โดยไม่ต้องบันทึกถ้อยคำคนไทยและคู่สมรสต่างด้าว เมื่อข้าพเจ้าแนะนำเรียบร้อยแล้ว นาง ก. เข้าใจดีแล้วก็กลับไป สัปดาห์ต่อมา นาง ก. ได้มายื่นเอกสารอีกครั้งหนึ่งและนำสามีที่เป็นคนต่างด้าวมาด้วย เมื่อข้าพเจ้าตรวจสอบเอกสารแล้ว จึงบอกให้ นาง ก. ไปยื่นเอกสารที่ประชาสัมพันธ์เพื่อรับบัตรคิว ต่อจากนั้น ได้ดำเนินการตามขั้นตอนจนเสร็จเรียบร้อยแล้ว

### ขุมความรู้

1. รับฟังปัญหาปัญหาของผู้รับบริการ
2. ชี้แจงและแนะนำหลักเกณฑ์ ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้องให้แก่ผู้รับบริการ เพื่อสร้างความเข้าใจที่ดี
3. ดำเนินการตามกฎหมาย ระเบียบคำสั่งที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้งานสำเร็จลุล่วงด้วยดี
4. ไม่สร้างเงื่อนไขในการปฏิบัติงาน

### แก่นความรู้

“รับฟังปัญหา ชี้แจงแนะนำ ไม่สร้างเงื่อนไข ดำเนินการไปตามระเบียบ”

### กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง

1. มาตรา 74 และ 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

2. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 18389 ลงวันที่ 30 มิถุนายน 3552 เรื่อง การขอ  
ได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว
3. หนังสือเวียนกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 39288 ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2548  
เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว
4. หนังสือเวียนกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 09864 ลงวันที่ 28 มีนาคม 2548 เรื่อง การ  
ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว ตามมาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

## เรื่อง <เด็กฝรั่ง>

ชื่อผู้เล่า นายมงคล แสงไสย

ตำแหน่ง นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักงานที่ดินจังหวัดหนองคาย

ข้าพเจ้าผู้ปฏิบัติงานในหน้าที่หัวหน้างานนิติกรรม 1 สำนักงานที่ดินจังหวัดหนองคาย มีหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและสลับเปลี่ยนทำหน้าที่ประชาสัมพันธ์ตรวจเอกสารและจ่ายงานให้กับเจ้าหน้าที่สอบสวนในแต่ละช่องบริการในการปฏิบัติงานวันหนึ่ง ขณะที่ข้าพเจ้าปฏิบัติหน้าที่ฝ่ายประชาสัมพันธ์ มีชายหญิงคนหนึ่งขึ้นมาที่สำนักงานที่ดินแจ้งว่า จะทำการซื้อขายที่ดิน โดยฝ่ายชายเป็นผู้ขาย ส่วนฝ่ายหญิงเป็นผู้ซื้อ ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบและสอบสวนเบื้องต้นแล้วพบว่า ฝ่ายหญิงมีสถานภาพโสดใช้คำนำหน้านามว่า “นางสาว” พร้อมทั้งให้ถ้อยคำว่าจะไม่เคยทำการสมรสกับผู้ใด ข้าพเจ้าก็ได้ตั้งใจสงสัย จึงจ่ายงานให้เคาเตอร์บริการตามปกติ ต่อมาสักพักข้าพเจ้าได้เดินไปเข้าห้องน้ำเพื่อทำธุระกิจส่วนตัว ขณะออกจากห้องน้ำก็พบกับเด็กฝรั่งตัวเล็กๆ คนหนึ่ง ข้าพเจ้าจึงเข้าไปหยอกล้อตามประสาคนรักเด็กและสอบถามว่า แม่อยู่ไหน เด็กฝรั่งดังกล่าวจึงชี้ไปยังหญิงสาวซึ่งข้าพเจ้าเพิ่งจ่ายงานดังกล่าว ข้าพเจ้าจึงรีบเรียกเธอมาพบและต่อว่าเธอว่าทำไม เธอจึงให้ถ้อยคำเท็จต่อเจ้าหน้าที่ เธอรีบขอโทษข้าพเจ้าและบอกว่าจริงๆ แล้วเธอมีสามีเป็นฝรั่งชาวต่างชาติแต่ไม่ได้จดทะเบียน มีบุตรด้วยกันหนึ่งคน ที่แจ้งว่าตนโสดนั้นเพราะเกรงว่าจะมีปัญหายุ่งยาก ข้าพเจ้าจึงแจ้งให้เธอรบายว่าการซื้อและถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวนั้น ผิดกฎหมาย เธอบอกว่า เธอมีได้ซื้อและถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว ข้าพเจ้าจึงได้คำแนะนำเธอนำสามีที่เป็นฝรั่งชาวต่างชาติมาให้ถ้อยคำต่อเจ้าหน้าที่ว่า มิได้มีส่วนได้เสียในที่ดิน เงินที่เธอซื้อนั้นเป็นเงินส่วนตัวแต่เพียงผู้เดียว ซึ่งเธอก็เข้าใจและวันรุ่งขึ้นถัดมา เธอก็ได้นำสามีฝรั่งชาวต่างชาติมาให้ถ้อยคำและทำการซื้อขายที่ดินได้เสร็จเรียบร้อย

### ขุมความรู้

1. ใช้ไหวพริบในการสอบสวน และตรวจสอบเอกสารหลักฐานเพื่อให้ได้ความชัดเจนและถูกต้อง
2. ใช้ไหวพริบ การสังเกตพฤติกรรมผู้มารับบริการ เพื่อประกอบการสอบสวน
3. ชี้แจงระเบียบปฏิบัติให้คู่กรณีทราบ เพื่อความเข้าใจเป็นการสร้างความพึงพอใจให้แก่ผู้รับบริการ



## แก่นความรู้

“สอบสวน ตรวจสอบ พร้อมใช้ไหวพริบ ชี้แจงให้เข้าใจ”

## กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง

-

-

### ชื่อเรื่อง: <ถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือไม่ ?>

ผู้เล่า: นางรจนา สุภาพ

ตำแหน่ง: นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบุรี สาขาชะอำ

ในสมัยที่ยังไม่มีระเบียบปฏิบัติให้คนไทยที่มีคู่สมรสโดยชอบหรือมิชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยให้คู่สมรสต่างด้าวมาเขียนยื่นรับรองการเป็นทรัพย์สินส่วนตัวได้ ข้าพเจ้ารู้สึกว่าเป็นที่น่าที่ระมัดระวังเรื่องการถือครองที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าวกันมาก หากพบว่าบุคคลใดอาศัยอยู่กับคนต่างด้าว หรือมีบุตรซึ่งเกิดกับบุคคลต่างด้าวอาศัยอยู่ด้วย ในทะเบียนบ้านก็จะไม่รับดำเนินการให้ หากละเลยจะถือว่ามีความผิด เพราะไม่ได้สอบถามให้ ได้ความชัดเจนตามมาตรา 74 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และตามกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ข้อ 2 ต่อมา เมื่อมีระเบียบปฏิบัติให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวมาเขียนยื่นร่วมกันว่าเงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดิน เป็นสินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน (หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท 0710/ว 792 ลงวันที่ 23 มีนาคม 2542) ก็เป็นการดีประการหนึ่ง เพราะเจ้าหน้าที่ทำงานได้ง่ายขึ้น ไม่ต้องอีก ๆ อัก ๆ และถือเป็นการกระตุ้น เศรษฐกิจของประเทศอีกทางหนึ่ง คนต่างด้าวจึงได้ขึ้นมาบนสำนักงานที่ดินได้อย่างสง่าผ่าเผย ไม่ต้องคอยหลบ ๆ ซ่อน ๆ เจ้าหน้าที่อีกต่อไป แม้จะมานั่งนับเงินให้ผู้ขายต่อหน้าต่อตาเจ้าหน้าที่ ก็ขอให้เซ็นชื่อในหนังสือรับรองยืนยันว่าเงินที่นำมาซื้อเป็นสินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว เจ้าหน้าที่ก็ไม่ขัดข้องแต่ประการใด เพราะถือว่าคนไทยได้เปรียบ และต่อมา เมื่อเราเริ่ม รู้สึกคุ้นเคยกับคนต่างด้าวดีแล้ว ก็มีการทำนิติกรรมเกี่ยวกับคนต่างด้าวในหลากหลายรูปแบบ ไม่ว่าจะเป็นการรับจ้างนอง การเช่าตลอดชีวิต สิทธิเก็บกินตลอดไป หรือจะซื้อเฉพาะสิ่งปลูกสร้างไม่เกี่ยวกับที่ดิน

เรื่องนี้เกิดขึ้นเมื่อหญิงไทยมีคู่สมรสเป็นชาวต่างชาติ ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนซื้อที่ดิน ซึ่งข้าพเจ้าได้ดำเนินการไปตามขั้นตอนของระเบียบ และกฎหมาย โดยให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวเขียนเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันในหนังสือรับรองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าเงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงผู้เดียว มิใช่สินสมรส ซึ่งผู้ขอและสามีต่างชาติ เข้าใจในขั้นตอนต่าง ๆ เป็นอย่างดี หลังจากการจดทะเบียนครั้งนั้นไม่นาน คู่สามีภรรยา ก็ได้มา ที่สำนักงานที่ดินเพื่อยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินแปลงดังกล่าวอีก 2 ครั้ง ครั้งแรกเป็นจดทะเบียนจ้างนอง โดยสามีเป็นผู้รับจ้างนอง ครั้งที่สองเป็นการขอจดทะเบียนเช่า โดย

สามีชาวต่างชาติเป็นผู้เช่าที่ดิน ซึ่งข้าพเจ้าไม่ได้ดำเนินการให้ โดยชี้แจงเหตุผลว่าไม่สามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทดังกล่าวได้เนื่องจากมิได้มีการจำนองหรือเช่ากันจริง ซึ่งสามีภรรยาคู่นี้ก็เข้าใจ หลังจากนั้นไม่นานทั้งคู่ก็ได้มาขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในที่ดินแปลงดังกล่าว ซึ่งข้าพเจ้าได้พิจารณาแล้วว่าสามารถดำเนินการให้ได้เนื่องจากไม่มีกฎหมายห้าม จึงรับคำขอและดำเนินการไปตามขั้นตอนของกฎหมายและระเบียบคำสั่ง

### ขุมความรู้

1. ใช้ความรู้ และแม่นยำในกฎหมาย ระเบียบคำสั่งที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน
2. ใช้ไหวพริบ/ละเอียดรอบคอบในการสอบสวน
3. ใช้ข้อความกฎหมายด้วยความเป็นธรรม

### แก่นความรู้

“มีความรู้แม่นยำ ตีความด้วยความเป็นธรรม ละเอียดนำการสอบสวน”

### กฎหมาย กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่เขียน

1. มาตรา 540 และ 702 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
2. มาตรา 74 และ มาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
3. กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ.2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินพ.ศ. 2497
4. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. 2545
5. หนังสือเวียนกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 39288 ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2548 เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว
6. หนังสือเวียนกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 09864 ลงวันที่ 28 มีนาคม 2548 เรื่อง การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว ตามมาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

## เรื่อง <สามีนุญกู้ไม่ผ่าน (หนูเป็นต่างตัว)>

**ชื่อผู้เล่า**            ส.ต.ต. หญิงรัชดา            มะโนสา  
**ตำแหน่ง**            นักวิชาการที่ดินชำนาญการ            สำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี

เรื่องมีอยู่ว่าเมื่อประมาณเดือนมกราคม 2553 ได้มีนาง ก. มายื่นความประสงค์ขายที่ดินให้แก่นายไทย ซึ่งมีภรรยาเป็นบุคคลต่างตัวชื่อนางพม่า และแจ้งว่านางพม่าจะเดินทางมาให้ถ้อยคำรับรองตามระเบียบ เพราะผู้ซื้อเคยซื้อที่ดินมาก่อนแล้ว เจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการจัดทำสัญญาพร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้วปรากฏว่า เมื่อนางพม่าเดินทางมาถึงก็ได้แจ้งความประสงค์ว่า ตนเองมีความประสงค์ขอลงชื่อถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินด้วย เจ้าหน้าที่ได้อธิบายระเบียบให้นางพม่าทราบ แต่นางพม่าแจ้งว่าที่ดินแปลงนี้ตนเองมีความประสงค์จะนำไปยื่นขอกู้เงินกับธนาคารเพื่อนำเงินมาลงทุนขยายกิจการร้านอาหาร เพราะถ้ามีชื่อสามีคนเดียวธนาคารก็จะไม่เชื่อถือและไม่ให้กู้ เจ้าหน้าที่และเพื่อนใกล้เคียงได้พูดคุยซักถามรายละเอียดต่างๆ จนทราบว่า ปัจจุบันนางพม่าได้ยื่นขอโอนสัญชาติตามสามี อีกประมาณ 3-4 เดือนก็จะได้สัญชาติไทยแล้ว จึงได้แนะนำว่า มี 2 ทางเลือกที่จะปฏิบัติได้ คือ

1. เมื่อได้รับสัญชาติไทยแล้วจึงมาดำเนินการโอนลงชื่อ 2 คน

2. ถ้าจะต้องโอนในวันนี้ ก็ต้องให้ถ้อยคำรับรองตามระเบียบและเมื่อได้สัญชาติไทยแล้ว ก็ให้นำหลักฐานการโอนสัญชาติ ทะเบียนบ้าน บัตรประจำตัวประชาชนของทั้ง 2 คน มาขอจดทะเบียนลงชื่อถือครองกรรมสิทธิ์รวมในภายหลังและได้ให้เวลานางพมานั่งคิดทบทวนตัดสินใจที่จะเลือกดำเนินการตามข้อใด ตัดสินใจอย่างใดแล้วขอให้มาแจ้งให้เจ้าหน้าที่ทราบด้วย ซึ่งนางพม่าตกลงยินยอมลงชื่อในบันทึกถ้อยคำรับรองตามระเบียบเพื่อไม่ให้เสียเวลากับผู้ขายและจะมายื่นขอลงชื่อถือครองกรรมสิทธิ์รวมกับสามีในวันจดทะเบียนที่ดินต่อไป เป็นอันว่าเรื่องนี้ก็จบลงด้วยความเรียบร้อยของทุกฝ่าย

### ขุมความรู้

1. รับฟังปัญหาของผู้มารับบริการ
2. อธิบายหลักเกณฑ์
3. เสนอแนวทางแก้ไขปัญหาที่ถูกต้องตามระเบียบ กฎหมาย
4. เจรจาจนผู้รับบริการยอมรับและเข้าใจ

## แก่นความรู้

รับฟังปัญหา วิเคราะห์ด้วยปัญญา เสนอแนวทางแก้ไข

## กฎหมาย กฏระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน

1. คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว
2. มาตรา 74 วรรค 2 และมาตรา 86 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
3. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท 0710/ว 792 ลงวันที่ 23 มีนาคม

2542

## ชื่อเรื่อง : &lt;แค่...เพื่อน (JUST A FRIEND)&gt;

ผู้เล่า: นางสาวลลนา หาญผจญศึก

ตำแหน่ง: นักวิชาการที่ตึนชำนาญการ สำนักงานที่ตึนจังหวัดเชียงใหม

จากการปฏิบัติงานให้บริการประชาชนที่มาติดต่อในการทำนิติกรรมโดยเฉพาะเรื่องขาย นั้น ขั้นตอนการสอบสวนถึงสถานภาพ ของผู้ขาย และผู้ซื้อ เป็นอีกขั้นตอนหนึ่งที่ทำให้การทำนิติกรรมเรื่องขาย นั้นๆ มีผลสมบูรณ์ ตามกฎหมาย และโดยเฉพาะอย่างยิ่ง หากเป็นกรณีที่ ผู้ซื้อเป็นหญิง และใช้ค่านำหน้านามเป็นนางสาว ข้าพเจ้าจะดำเนินการสอบสวน เชิงลึกกว่ากรณีปกติ เนื่องจากต้องสอบสวนให้ทราบถึงสถานภาพที่แท้จริงของผู้ซื้อบุคคลนั้น ว่าใตจริงหรือไม่ หรือหากมีคู่สมรสแล้ว ต้องตรวจสอบต่อไปว่าเป็นคู่สมรสโดยชอบหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ อีกทั้งต้องตรวจสอบสำเนาทะเบียนบ้าน ฉบับจริงเพื่อให้ทราบว่าผู้ซื้อมีคู่สมรสเป็นบุคคลสัญชาติไทยหรือต่างด้าว และหากสอบสวนแล้วได้ความว่าผู้ซื้อมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ต้องบันทึกถ้อยคำยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษร ร่วมกันว่าเงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวของคนสัญชาติไทย แต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่เป็นสินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน เพื่อให้สอดคล้องตามระเบียบกรมที่ดิน เกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ที่ได้วางแนวทางไว้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ถือปฏิบัติ

เหตุเกิดเมื่อปี 2552 ข้าพเจ้าได้รับคำขอเรื่องขายที่ดิน และได้เริ่มทำการสอบสวนการทำนิติกรรมซื้อขายตามปกติ แต่เมื่อตรวจสอบสำเนาบัตรประชาชน และสำเนาทะเบียนบ้านของผู้ซื้อแล้ว ผู้ซื้อใช้ค่านำหน้านามว่านางสาว ข้าพเจ้าจึงได้สอบถามถึงสถานภาพว่าใต หรือสมรส ผู้ซื้อตอบว่าใต แต่ในวันทำการซื้อขายนั้น ผู้ซื้อ ได้เดินมาพร้อมกับเพื่อนชายชาวต่างชาติ ซึ่งนั่งอยู่ด้วยกันตลอดเวลา โดยปกติแล้วต้องสันนิฐานไว้ก่อนว่า เป็นคู่สมรสที่อยู่กินร่วมกันฉันสามีภรรยา โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ดังนั้นจึงแจ้งผู้ซื้อไปอย่างสุภาพว่าตามระเบียบของกรมที่ดินนั้น ผู้ซื้อและคู่สมรสชาวต่างชาติต้องเซ็นชื่อในบันทึกยืนยันร่วมกัน ในหนังสือรับรอง (Letter of Confirmation) ว่าเงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำมาซื้อที่ดิน เป็นสินส่วนตัวของคนสัญชาติไทย แต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่เป็นสินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน และแล้วก็เกิดนาที่วิกฤตก็เกิดขึ้น ผู้ขาย ชักสีหน้าไม่สู้ดีและพูดด้วยอารมณ์ขุ่นมัวอย่างโมโหสุดขีดอีกทั้งพูดต่อว่า ข้าพเจ้าที่ไปอ้างว่า ผู้ซื้อและเพื่อนชายชาวต่างชาติที่มาด้วยกัน เป็นคู่สมรส หรือเป็นแฟนกันได้อย่างไร ในเมื่อไม่มีหลักฐานว่าเค้าทั้งสองเป็นอะไรกัน ู้ได้อย่างไรว่าเค้ามีความสัมพันธ์เป็นอะไรกันถึงแม้ทั้งสองอยู่ห้องเดียวกันก็ไม่ได้หมายความว่าทั้งคู่ต้องเป็นสามีภรรยา กัน แล้วคนที่

นางสาวจะมีเพื่อนที่เป็นต่างชาติหรือเดินมาด้วยกันกับคนต่างชาติไม่ได้เลยหรือ ข้าพเจ้าก็ตกใจกับ อากัปกริยาของผู้ชายที่แสดงออกมาแต่ก็มีได้ตอบโต้อะไร เพราะรู้ว่ายังไม่ได้สื่อสารให้เกิดความเข้าใจ ถึงวิธีปฏิบัติตามระเบียบของกรมที่ดินที่ได้วางแนวทางให้สอบสวนคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ข้าพเจ้าก็ได้แต่รวบรวมสติ และนำเอาระเบียบในเรื่องดังกล่าว พร้อมทั้งแบบฟอร์มบันทึกหนังสือรับรอง (Letter of Confirmation) ให้แก่ผู้ชายและผู้ซื้อ คุณและแจ้งให้ทราบถึงเหตุผลในการสอบสวนเช่นนี้มิเช่นนั้นข้าพเจ้าอาจเข้าข่ายละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ ซึ่งเกิดจากการสอบสวนที่ไม่ละเอียดรอบคอบ อาจเกิดผลเสียหายแก่ทางราชการได้ แต่ถึงกระนั้นก็ยังไม่ทำให้ผู้ชายบรรเทาความโกรธที่เกิดขึ้น ผู้ชายจึงเดินออกไปด้าน นอกอาคารสำนักงานด้วยความโมโห และจ้วงหว่านี่เองข้าพเจ้าจึงใช้ทักษะด้านภาษาอังกฤษ สื่อสารกับชาวต่างชาติ เพื่อสอบถามว่าตกลงแล้วผู้ซื้อกับคุณมีความสัมพันธ์กันอย่างไร จึงได้ความว่าทั้งสองเป็นคู่สมรสกันจริง ดังนั้นข้าพเจ้าจึงอธิบายให้คนต่างชาติ ทราบว่าจะต้องยื่นเอกสารบางอย่างเพื่อยืนยันว่าเงินที่นำมาซื้อที่ดินเป็นของฝ่ายหญิงและมีหลักทรัพย์ที่ทำมาหาได้ร่วมกัน และข้าพเจ้าได้อธิบายต่อไปว่าการที่ดำเนินการเช่นนี้กฎหมายมีวัตถุประสงค์เพื่อปกป้องสิทธิหญิงไทย ในการได้มาซึ่งที่ดินอีกต่างหาก ทั้งสองคนก็เข้าใจและยอมลงนามแต่ในบันทึกแต่โดยดี ดังนั้นข้าพเจ้าจึงรีบดำเนินการให้เซ็นสัญญาขาย , เสียค่าธรรมเนียมโอน ภาษี อาคารต่างๆ และรีบนำโฉนดที่ดินไปแก้ทะเบียน และแจ้งผู้จดทะเบียนให้ทราบถึงปัญหาที่ข้าพเจ้าได้พบ และจึงได้ลงนามจดทะเบียนขายที่ดินแปลงดังกล่าวอย่างรวดเร็ว พอผู้ชายกลับมาอีกครั้งข้าพเจ้าแจ้งว่าการซื้อขายดังกล่าวเรียบร้อยแล้วจึงส่งมอบโฉนดและสัญญาซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อ และข้าพเจ้าจึงกล่าวคำขอโทษแก่ผู้ชายและชี้แจงถึงเหตุผลความจำเป็นในการสอบสวนสถานภาพของผู้ซื้อโดยละเอียด ในเวลาต่อมา ผู้ชายจึงกล่าวคำขอโทษข้าพเจ้าเช่นเดียวกัน ที่แสดงกิริยาและพูดจาไม่เหมาะสมออกมา และเดินทางกลับด้วยใบหน้าที่เต็มไปด้วยรอยยิ้มของ ทั้งสองฝ่าย

จากเหตุการณ์ดังกล่าวที่เกิดขึ้นกับข้าพเจ้า สิ่งหนึ่งที่ได้เรียนรู้คือ นอกจากข้าพเจ้าดำรงตำแหน่งนักวิชาการที่ดินแล้ว ยังต้องเป็นนักพูด นักเจรจาที่ดี ซึ่งในการปฏิบัติงาน ณ สำนักงานที่ดิน เราไม่สามารถปฏิเสธได้เลยว่า เจ้าหน้าที่ที่ต้องมีทักษะการเจรจา ไฉมน้ำใจดีใจ และต้องมีความอดทน ต่อความแปรปรวนต่อสภาพจิตใจของผู้รับบริการ ในแต่ละวัน แต่สิ่งที่สำคัญที่สุดในการให้บริการแก่ประชาชนก็คือ “จิตสำนึกในการให้บริการ”

### ขุมความรู้

1. รอบรู้ แม่นยำในกฎหมาย ระเบียบคำสั่งที่เกี่ยวข้อง
2. มีไหวพริบและเทคนิคในการสอบสวน
3. มีความอดทน/อดกลั้น ในการให้บริการเพื่อให้งานสำเร็จ

4. ยึดมั่นในความถูกต้องในการปฏิบัติงาน
5. มีความสามารถในการสื่อสาร สามารถใช้ภาษาสากลได้
6. มีการเจรจาสร้างความเข้าใจให้คู่กรณียอมรับในกฎหมายและหลักเกณฑ์ของ

ระเบียบ

### แก่นความรู้

-รอบรู้ แม่นยำ อุดหนุน อุดหนุน ยึดมั่นในความถูกต้อง

### กฎหมาย ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง

1. มาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
2. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 39288 ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2548 เรื่องการขอ  
ได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว
3. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 18389 ลงวันที่ 30 มิถุนายน 3552 เรื่อง การขอ  
ได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว



## เรื่อง <อาชีพหลักของทนายความ>

**ชื่อผู้เล่า** นายเลิศศักดิ์ ศิรินิสาทสกุล

**ตำแหน่ง** นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาสัตหีบ

อำเภอสัตหีบ มีพื้นที่ติดชายฝั่งทะเลซึ่งมีอาณาเขตติดต่อกับอำเภอบางละมุง ปัจจุบันในเขตเมืองพัทยา มีประชาชนเข้ามาอยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ทำให้ที่ดินมีราคาสูงขึ้นตามลำดับ จึงก่อให้เกิดการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม มายังอำเภอสัตหีบเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะด้านที่ติดชายฝั่งทะเลถือว่าเป็นทำเลทองมีหมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้นมากมาย ซึ่งบางหมู่บ้านสภาพวิวิ ทิวทัศน์ บรรยากาศสวยงามมากและราคาที่ดินที่เสนอขายหลังละกว่า 10 ล้านบาท ซึ่งเมื่อทำการตรวจสอบจะพบว่า ผู้ที่เข้ามาอยู่อาศัยจริงส่วนมากจะเป็นคนต่างชาติเกือบทั้งสิ้น ปัจจุบันเมื่อมาตรการเข้มงวด ป้องกันมิให้มีการหลีกเลี่ยงกฎหมายที่ดินแทนคนต่างด้าวเกิดขึ้น อาชีพหลักของทนายความในท้องที่อำเภอสัตหีบ จะเป็นผู้ดำเนินการทำการซื้อที่ดินแทนคนต่างด้าวทั้งหมด โดยเริ่มตั้งแต่เป็นผู้ก่อตั้งบริษัท ก. เพื่อรับโอนที่ดินแทนคนต่างด้าว มีตนเองเป็นกรรมการและผู้มีอำนาจลงนามผูกพันแทนบริษัทแต่เพียงผู้เดียว มีผู้ถือหุ้นเป็นคนไทยทั้งหมด ซึ่งบุคคลเหล่านี้เป็นลูกน้องที่ทำงานอยู่ในออฟฟิศสำนักงานทนายความนั่นเอง และนิติบุคคลที่ตั้งขึ้นนั้น ไม่มีคนต่างด้าวถือหุ้นหรือเป็นกรรมการแต่อย่างใด หลักฐานที่นำมาแสดงก็ไม่สามารถตรวจสอบได้เลยว่าผู้ก่อการมีอาชีพใด เนื่องจากใช้บัตรประจำตัวประชาชนมาแสดงต่อเจ้าหน้าที่ ซึ่งเมื่อโอนที่ดินให้แก่บริษัท ก. เสร็จเรียบร้อยแล้ว ทนายความก็จะทำการโอนหุ้นและเปลี่ยนกรรมการผู้มีอำนาจลงนามเป็นบุคคลต่างด้าวต่อไป ซึ่งเท่าที่พบเห็นและมีประสบการณ์ การเปลี่ยนแปลงหุ้นส่วนบริษัทก็จะทำการโอนหุ้นให้คนต่างด้าวถือหุ้น 49 % คนไทยถือหุ้น 51 % เป็นการหลบเลี่ยงการตรวจสอบภายในเดือนมิถุนายนของทุกปี ตามหนังสือ ที่ มท 0515 /ว 12013 ลงวันที่ 26 มิถุนายน 2549 ว่าเป็นนิติบุคคลต่างด้าวหรือไม่อย่างไร ทนายความพวกนี้จะดำเนินการจัดตั้งบริษัท ข , ค , ง , . . . ไปเรื่อยๆ โดยมีตนเองเป็นผู้มีอำนาจลงนามและสมาชิกในสำนักงานทนายความเป็นผู้ถือหุ้นและดำเนินการลักษณะเดียวกับบริษัท ก. จนกว่าเจ้าหน้าที่จะตรวจสอบหรือมีข้อสงสัยว่าบุคคลเหล่านี้มีอาชีพเป็นทนายความ มีพฤติกรรมรับโอนที่ดินให้แก่คนต่างด้าว ทนายความเหล่านี้ก็สามารถจัดตั้งบริษัทและโอนที่ดินให้แก่คนต่างด้าวเป็นจำนวนมากแล้ว และถึงแม้จะมีการสอบสวนรายได้ของผู้ถือหุ้นสัญชาติไทย สอบสวนว่าเงินที่ซื้อหุ้นมีที่มาอย่างไรตามระเบียบก็ตาม บุคคลดังกล่าวก็ได้มีการวางแผนอย่างเป็นระบบมีการโอนเงินเข้า – ออกบัญชีเงินฝาก เพื่อเป็นหลักฐานในการจัดตั้ง

บริษัทฯไว้เป็นอย่างดี มีหนังสือรับรองเดือน และอาชีพของกรรมการและหุ้นส่วนทุกคนมาแสดงต่อเจ้าหน้าที่ ซึ่งแสดงให้เห็นได้ว่าถึงแม้มีมาตรการเข้มงวดเพียงใด บุคคลเหล่านี้ก็จะพยายามหาทางออกจนเจ้าหน้าที่ยากที่จะปฏิเสธการโอนที่ดินได้ และเมื่อยิ่งเข้มงวดมากเท่าไร ราคาต่อรองในการรับจ้างจัดตั้งนิติบุคคลเพื่อโอนที่ดินให้คนต่างด้าว ระหว่างทนายความกับคนต่างด้าวย่อมสูงขึ้นตามลำดับ

### ขุมความรู้

1. ใช้ความรู้ ความละเอียดรอบคอบในการสอบสวนและในการตรวจสอบ
2. ใช้ระเบียบ ข้อกฎหมายให้แม่นยำ
3. ใช้ประสบการณ์ และมีไหวพริบในการทำงานสูง
4. ใช้วาจาพูดคุยกับผู้ขอด้วยความจริงใจและชัดเจน

### แก่นความรู้

แม่นยำระเบียบ สอบสวนด้วยความจริงใจ พอใจด้วยกันทั้ง 2 ฝ่าย

### กฎหมาย ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง

1. ระเบียบการขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าว
2. มาตรา 97 และ 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
3. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 1203 ลงวันที่ 26 เมษายน 2549
4. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท 0515/ว 1562 ลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2549
5. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท 0515/ว 2430 ลงวันที่ 21 กรกฎาคม 2549
6. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท 0515/ว 2227 ลงวันที่ 21 กรกฎาคม 2551

## เรื่อง <เงินคนไทยหรือคนต่างด้าว>

**ชื่อผู้เล่า** นายวิศิษฐ์ ทองเต็ม

**ตำแหน่ง** นักวิชาการที่ดินชำนาญการ กลุ่มงานวิชาการที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดพังงา

เมื่อปี พ.ศ.2552 ขณะที่ข้าพเจ้าปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งหัวหน้างานนิติกรรม สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย สาขาเทิง มีอยู่วันหนึ่งชายหญิงคู่หนึ่งเดินเข้ามาหาข้าพเจ้าในฐานะหัวหน้างาน โดยฝ่ายชายเป็นคนต่างด้าวสัญชาติออสเตรเลีย อายุประมาณ 50 ปี ฝ่ายหญิงเป็นคนไทยอายุประมาณ 40 ปี โดยทั้งคู่เป็นสามีภรรยาโดยไม่ได้จดทะเบียนสมรสกัน เมื่อข้าพเจ้าเชิญทั้งคู่นั่งลงฝ่ายหญิงแจ้งว่าจะมาขอคำปรึกษาและได้เล่าเรื่องให้ฟังว่าก่อนที่จะอยู่กินฉันสามีภรรยาตนได้ซื้อที่ดินพร้อมบ้านหลังหนึ่งราคา 600,000 บาท ต่อมาฝ่ายชายก็ได้ย้ายเข้ามาอยู่ร่วมกันเมื่อปลายปีพ.ศ.2548 โดยฝ่ายชายได้ต่อวีซ่าทุก 6 เดือนจนถึงปัจจุบัน มาวันนี้ฝ่ายชายประสงค์จะให้เจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงในโฉนดที่ดิน เพื่อให้ปรากฏชื่อเขาอยู่ด้วยในฐานะที่เป็นคนออกเงินซื้อที่ดินพร้อมบ้านหลังนี้ ซึ่งเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ได้ชี้แจงในเบื้องต้นแล้วว่าทำไม่ได้ ข้าพเจ้าจึงได้ให้เจ้าหน้าที่เอาสารบบที่ดินและโฉนดที่ดินมาดู พบว่าได้ซื้อที่ดินพร้อมบ้านตั้งแต่ต้นปี 2548 ตรวจดูสัญญาซื้อขายแล้วฝ่ายหญิงแจ้งไว้ว่าเป็นโสด ได้ตรวจดูสำเนาบัตรประชาชน และทะเบียนบ้านและหลักฐานประกอบในเรื่องแล้วไม่ปรากฏว่ามีคู่สมรสหรือมีบุตรแต่อย่างใด ข้าพเจ้าจึงถามทั้งคู่ว่าเงินที่นำมาซื้อที่ดินพร้อมบ้านเป็นเงินของใคร ฝ่ายหญิงก็บอกว่าเงินของเขาเองขณะซื้อฝ่ายชายไม่ได้มาอยู่กับเขาเลย แต่ฝ่ายชายซึ่งพูดภาษาไทยได้เล็กน้อยแจ้งว่าเงินที่นำมาซื้อเป็นของเขาและประสงค์ให้ทางราชการให้หลักประกันกับเขาในฐานะเจ้าของเงิน ให้สามารถอยู่อาศัยและทำประโยชน์บนที่ดินที่ซื้อได้ หากวันหนึ่งฝ่ายหญิงไม่ให้เขาอยู่แล้วเขาจะไปอยู่ที่ไหน โดยจดทะเบียนหรือทำอะไรก็ได้ลงไปโฉนดที่ดิน ข้าพเจ้าได้นำปัญหานี้ไปปรึกษากับหัวหน้าฝ่ายทะเบียนและเจ้าหน้าที่สอบสวน และมีความเห็นตรงกันว่า แม้จะเชื่อว่าเงินที่นำมาซื้อจะเป็นเงินของฝ่ายชายซึ่งเป็นคนต่างด้าวก็ไม่มีหลักฐานเพียงพอว่าฝ่ายหญิงได้ซื้อที่ดินไว้แทนคนต่างด้าว อีกทั้งฝ่ายชายได้ยอมรับว่าได้เข้ามาอยู่บ้านหลังนี้หลังจากฝ่ายหญิงซื้อมาแล้วแต่ยังยืนยันว่าเป็นเงินของตนเองที่ให้ไปซื้อ ฝ่ายหญิงก็อ้างว่าเงินที่ให้มานั้นนำไปลงทุนและใช้จ่ายอย่างอื่นและน้อยกว่าราคาบ้านพร้อมที่ดินมาก จึงเห็นว่าเรื่องนี้น่าจะมีทางออกให้ทั้งคู่ จึงแจ้งไปว่าหากจะจดทะเบียนให้ปรากฏสิทธิที่จะอาศัยในบ้านโดยไม่ต้องเสียค่าเช่าก็ทำได้โดยจดทะเบียนในประเภทสิทธิอาศัยแต่เมื่อคู่กรณีประสงค์ให้ผู้ทรงสิทธิใช้ประโยชน์จากที่ดินด้วยจึงได้แนะนำไปว่ากรณีนี้ควรจดทะเบียนประเภทภาวะติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่ง

กรมที่ดินได้เคยพิจารณาแจ้งเป็นแนวทางไว้ตามหนังสือกรมที่ดินที่ 376 / 2495 ลงวันที่ 23 มกราคม 2495 แล้ว โดยฝ่ายหญิงได้ชี้แจงถึงแนวทางนี้ให้ฝ่ายชายทราบจนเข้าใจตรงกันดีแล้ว หลังจากนั้นทั้งคู่ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนตามขั้นตอนต่อไปฝ่ายชายซึ่งมีบุคลิกเอะอะโว้ยวาย ตลอดเวลาก็สงบอารมณ์ลงได้

### ขุมความรู้

1. รับฟังความต้องการของผู้มารับบริการ
2. ให้ความรู้ ความเข้าใจเพื่อให้สามารถดำเนินการได้ถูกต้องตามระเบียบ กฎหมาย
3. มีความอดทนในการสื่อสาร
4. เจรจาจนผู้รับบริการยอมรับและปฏิบัติตามคำแนะนำ
5. ให้ผู้บังคับบัญชามีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหา

### แก่นความรู้

รับฟังผู้อื่น ยืนกรานความถูกต้อง สนองหลักการ สมานแนวคิด

### กฎหมาย กฎระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน

1. คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว
2. มาตรา 74 วรรค 2 และมาตรา 86 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
3. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท 0710/ว 792 ลงวันที่ 23 มีนาคม

## เรื่อง <นางสาวขอซื้อที่ดิน (ดิฉันโสดนะคะ)>

**ชื่อผู้เล่า**           นางสาวศิริระประภา           ไชยพรรค  
**ตำแหน่ง**           นักวิชาการที่ดินชำนาญการ   สำนักงานที่ดินจังหวัดนครพนม

ในช่วงที่ข้าพเจ้าทำงานเป็นเจ้าหน้าที่สอบสวนของงานนิติกรรม 1 ฝ่ายทะเบียน ข้าพเจ้าได้ทำการสอบสวนเกี่ยวกับเรื่องการซื้อขายที่ดิน ซึ่งผู้ซื้อมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหลายเรื่อง แต่ละเรื่องก็ไม่ปรากฏว่ามีปัญหาใดๆ คู่สมรสซึ่งเป็นคนต่างด้าวต่างก็มาแสดงตนให้บันทึกถ้อยคำรับรองเกี่ยวกับการเงินที่ภรรยาคนไทยนำมาซื้อที่ดินว่าเป็นสินส่วนตัว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกันแต่อย่างใด แต่เมื่ออยู่รายหนึ่งผู้ซื้อที่ดินได้แสดงหลักฐานสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน มีสถานภาพเป็นนางสาว และยืนยันว่าตนเองมีสถานภาพโสด เมื่อขอตรวจสอบบัตรประจำตัวประชาชนและทะเบียนบ้านฉบับจริงแล้วปรากฏว่า ในทะเบียนบ้านมีชื่อบุตรซึ่งเกิดจากสามีสัญชาติไทยและบุตรซึ่งเกิดจากสามีสัญชาติต่างด้าวด้วย จึงแจ้งให้ผู้ซื้อทราบว่า สถานภาพของผู้ซื้อนั้นมีคู่สมรสเป็นคนสัญชาติไทยและสัญชาติต่างด้าวด้วย แสดงว่ามีคู่สมรส 2 คน ในขณะที่นั้น ผู้ซื้อได้แจ้งว่า สามีคนไทยนั้นไม่ได้จดทะเบียนกันและได้เลิกร้างกันไปแล้ว ส่วนสามีซึ่งเป็นคนต่างด้าวก็ไม่ได้จดทะเบียนสมรสเช่นเดียวกัน แต่ปัจจุบันยังอยู่กินฉันสามีภรรยาด้วยกัน ข้าพเจ้าจึงได้อธิบายเกี่ยวกับเรื่องการซื้อขายที่ดินที่ผู้ซื้อมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวให้ผู้ซื้อได้รับทราบตามข้อกำหนดฯ ซึ่งถ้าคู่สมรสต่างด้าวไม่ได้มาแสดงตนเพื่อให้ถ้อยคำรับรองยืนยันเรื่องเงินที่นำมาซื้อที่ดินว่า เป็นเงินส่วนตัวของผู้ซื้อมิใช่เป็นทรัพย์สินของคู่สมรสซึ่งทำมาหาได้ร่วมกัน ก็จะกลายเป็นผู้ซื้อถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวด้วย เมื่ออธิบายเป็นที่เข้าใจแล้วผู้ซื้อจึงนำสามีซึ่งเป็นคนต่างด้าวมาแสดงตนพร้อมหลักฐานการเข้ามาอยู่ในประเทศไทย (Passprot) และบันทึกถ้อยคำรับรองการซื้อขายที่ดินของผู้ซื้อว่า เงินที่นำมาซื้อที่ดินเป็นเงินส่วนตัวของผู้ซื้อ มิใช่เป็นทรัพย์สินของคนต่างด้าวและรับทราบการซื้อขายที่ดินในครั้งนั้นว่า เป็นทรัพย์สินส่วนตัวของผู้ซื้อแต่เพียงผู้เดียว วันนั้นจึงดำเนินการเรื่องดังกล่าวเสร็จเรียบร้อย ผู้ซื้อมีความรู้สึกประทับใจและได้ขอบคุณที่ข้าพเจ้าได้อธิบายหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการซื้อขายที่ดินและข้อกำหนดฯ ต่างๆ ให้รับทราบซึ่งเป็นประโยชน์และให้ความรู้แก่ผู้ซื้อเป็นอย่างมาก

ดังนั้น ในการทำงานที่เกี่ยวข้องกับเอกสารและตัวบุคคลนั้น ต้องใช้ความอดทนต่อสภาพต่างๆ และต้องใช้ความรอบคอบในการตรวจสอบเอกสารพร้อมทั้งให้ความรู้และอธิบายให้ประชาชนได้รับทราบและเข้าใจเกี่ยวกับข้อกำหนดฯ ต่างๆ ในการดำเนินการตามระเบียบและข้อ

ตอนของกรมที่ดิน เมื่อประชาชนมีความรู้ ความเข้าใจดีแล้วก็จะเป็นการลดปัญหาในการติดต่อกับส่วนราชการได้เป็นอย่างดี

### **ขุมความรู้**

1. ใช้ความละเอียดรอบคอบในการสอบสวน ตรวจสอบหลักฐานของผู้ขอ
2. อธิบายเหตุผลทางด้านกฎหมาย
3. ชี้ให้เห็นผลได้ผลเสียของการฝ่าฝืนกฎหมาย ระเบียบ
4. แนะนำความรู้ให้ผู้มารับบริการความละเอียดรอบคอบ

### **แก่นความรู้**

ละเอียดรอบคอบ ซอบด้วยเหตุผล ส่งผลสู่ความสำเร็จ

### **กฎหมาย กฎระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน**

1. คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว
2. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท 0710/ว 792 ลงวันที่ 23 มีนาคม

2542

## เรื่อง <คู่สมรสคนไม่ใช่ต่างด้าวแต่เป็นฝรั่งนะคะ>

ชื่อผู้เล่า นายสมเดช ทวีผล

ตำแหน่ง นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักงานที่ดินจังหวัดตราด

เมื่อประมาณต้นปี พ.ศ.2551 ขณะข้าพเจ้าดำรงตำแหน่ง หัวหน้าฝ่ายทะเบียน สำนักงานที่ดินจังหวัดตราด ได้มีประชาชนมาติดต่อราชการหลายราย แต่มีรายหนึ่งได้มาขอจดทะเบียนขายที่ดิน ตำบลอ่าวใหญ่ อำเภอเมืองตราด จังหวัดตราด โดยมีผู้ซื้อสองคน ซึ่งผู้ซื้อทั้งสองคน มีภูมิลำเนาอยู่ที่ ตำบลอ่าวใหญ่ อำเภอเมืองตราด จังหวัดตราด เจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ ได้จ่ายบัตรคิวให้ผู้ขอ โดยผู้ขอรอสอบสวนประมาณ 5 นาที เจ้าหน้าที่สอบสวน ก็ได้เรียกผู้ขายและผู้ซื้อมาทำการสอบสวน ระหว่างการสอบสวน ปรากฏว่าผู้ซื้อที่ดินทั้งสองคน เป็นบุคคลสัญชาติไทย มีคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมาย เป็นคนต่างด้าวทั้งสองคน แต่ยังใช้คำนำหน้านามเป็นนางสาว และนามสกุลเดิม มิได้ใช้นามสกุลสามี เจ้าหน้าที่สอบสวนจึงแจ้งกับผู้ซื้อว่า ผู้ซื้อทั้งสองคนต้องนำสามีซึ่งเป็นบุคคลต่างด้าว มายืนยันเป็น ลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่า เงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวของคนไทย แต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส ผู้ซื้อทั้งสองคนได้โต้แย้งผู้สอบสวนว่าสามีของตนเองทั้งสองคนไม่ได้เป็นบุคคลต่างด้าว เป็นบุคคลสัญชาติอเมริกัน และสัญชาติสวิสเซอร์แลนด์

ข้าพเจ้าจึงได้เชิญผู้ซื้อทั้งสองคน เข้ามาพบ และชี้แจงให้ผู้ซื้อทราบว่า ผู้ซื้อต้องนำสามี ซึ่งเป็นคนต่างด้าวมายืนยันว่า เงินทั้งหมดที่นำมาซื้อเป็นสินส่วนตัวของคนไทย เพราะเมื่อจดทะเบียนซื้อขาย โดยไม่ได้บันทึกคู่สมรสที่เป็นบุคคลต่างด้าว ว่าเงินที่นำมาซื้อเป็นสินส่วนตัวของคนไทยแล้ว ที่ดินดังกล่าวจะเป็นสินสมรส และคนต่างด้าวมีกรรมสิทธิ์ร่วมด้วย ซึ่งคนต่างด้าวไม่สามารถมีกรรมสิทธิ์ที่ดินในประเทศไทยได้ เว้นแต่ คนต่างด้าวได้ที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยไม่เกินหนึ่งไร่ โดยคนต่างด้าวต้องนำเงินมาลงทุน ไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีฯ ส่วนที่ผู้ซื้ออ้างว่าสามีเป็นบุคคลสัญชาติอเมริกัน และสวิสเซอร์แลนด์ ไม่ได้เป็นบุคคลต่างด้าว นั้น บุคคลที่ไม่ใช่สัญชาติไทย เป็นบุคคลต่างด้าวทั้งหมด มิใช่ว่าบุคคลต่างด้าวหมายถึงเฉพาะบุคคลสัญชาติ กัมพูชา พม่า ลาว เวียดนาม จีน เท่านั้น ส่วนบุคคลทวีปยุโรป (ฝรั่ง) มิใช่เป็นบุคคลต่างด้าว ตามความเข้าใจของผู้ซื้อ หลังจากชี้แจงผู้ซื้อทราบและเข้าใจแล้ว ผู้ซื้อได้แจ้งว่าสามีของผู้ซื้อทั้งสองคนทำงานอยู่ที่เกาะสมุยติดงานสำคัญไม่สามารถเดินทางมาให้ ถ้อยคำยืนยัน ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดตราดได้ จึงได้แนะนำให้ ผู้ซื้อและคู่สมรสไปยื่นคำขอบันทึก ถ้อยคำในหนังสือรับรอง เพื่อยืนยันว่าเงินทั้งหมดที่คนไทยนำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวของคน

ไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย ซึ่งผู้ซื้อก็ได้ไปดำเนินการ ยื่นคำขอกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย หลังจากนั้นผู้ซื้อได้นำบันทึกล้อยคำในหนังสือรับรองดังกล่าวมามอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่ในวันจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดตราด โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

### ขุมความรู้

1. รับฟังปัญหาของผู้มารับบริการ
2. ใช้ความรู้และประสบการณ์ในการแก้ไขปัญหา
3. อธิบายหลักเกณฑ์ของกฎหมาย (สิทธิในเขาจะได้รับ)
4. เสนอทางเลือกที่จะอำนวยความสะดวก
5. ศึกษาหาความรู้สม่ำเสมอ
6. สอดส่องดูแลการปฏิบัติงานของทีมงาน เพื่อป้องกันและแก้ไขปัญหาในการปฏิบัติงาน
7. ตั้งใจและจริงจังในการแก้ไขปัญหา

### แก่นความรู้

ฟังความ ถามไถ่ ศึกษาระเบียบ จริงใจแก้ไขปัญหา

### กฎหมาย ฎระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน

1. คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว
2. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ.2543 ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2543
3. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อื่น (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2545 ลงวันที่ 16 ตุลาคม 2545
4. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 39288 ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2548 เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว
5. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 18389 ลงวันที่ 30 มิถุนายน 2552 เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว



## เรื่อง <การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว>

ชื่อผู้เล่า นายสมพงษ์ นิตยโชนิต

ตำแหน่ง นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักงานที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

เมื่อครั้งที่ข้าพเจ้าดำรงตำแหน่งเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน 7 ปฏิบัติหน้าที่หัวหน้าฝ่ายทะเบียน สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด ได้มีประสบการณ์การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว แต่เป็นลักษณะการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว มิใช่เป็นการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวแต่อย่างใด เนื่องจากเห็นว่าเป็นกรณีที่พอจะเป็นประโยชน์ในการแลกเปลี่ยนเรียนรู้ร่วมกันในการประชุมเชิงปฏิบัติการในครั้งนี้อยู่บ้างจึงขอนำมาเล่าสู่กันฟัง

เมื่อประมาณปลายปี พ.ศ. 2547 ได้มีเจ้าของที่ดินพร้อมนายความและผู้ซื้อซึ่งเป็นคู่สมรสชาวต่างประเทศ (เป็นฝรั่งแต่จำไม่ได้ว่าเป็นสัญชาติอะไร) ได้มาติดต่อขอคำปรึกษาหารือและแนะนำเกี่ยวกับการจดทะเบียนซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างลักษณะบ้านเดี่ยว เนื้อที่ประมาณไม่เกิน 1 ไร่ โดยอ้างว่าได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายไว้แล้ว ซึ่งเหลือระยะเวลากำหนดวันนัดจดทะเบียนขายประมาณ 50 วัน พร้อมแสดงหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง มาให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบ เนื่องจากเป็นลักษณะการมาติดต่อเพื่อขอทราบความชัดเจนเกี่ยวกับการจัดเตรียมเอกสารกระบวนการ และระยะเวลาขั้นตอนในการดำเนินการเท่านั้น จึงยังมีได้ให้ยื่นคำขอแต่อย่างใดจากการสนทนาก็พอจะทราบได้ว่าคู่สมรสนี้ได้นำเงินกว่า สิบล้านบาท มาลงทุนประกอบธุรกิจในประเทศไทย และประสงค์จะซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยในขณะทำธุรกิจในประเทศไทย ก็เข้าลักษณะเป็นการขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว ตามมาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อได้ตรวจสอบเอกสารหลักฐานที่คู่กรณีได้นำมาแสดงโดยอาศัย กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. 2545 ตลอดจนถึงระเบียบและคำสั่งของกรมที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้ว ต้องยอมรับว่าทั้งสองฝ่ายได้ศึกษาข้อมูลมาเป็นอย่างดี จึงได้มีความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวพอสมควร (คงเป็นเพราะนายความมีประสบการณ์เป็นผู้ดำเนินการให้) ดูจากเอกสารที่ได้จัดเตรียมมาแสดงค่อนข้างจะสมบูรณ์แต่ยังไม่ครบถ้วน จึงได้แจ้งให้คู่กรณีรับทราบเพื่อจะได้จัดเตรียมให้พร้อมและได้แจ้งถึงการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวนั้น ถึงแม้เอกสารหลักฐานจะสมบูรณ์ครบถ้วนแล้วก็ยังต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีกระทรวงมหาดไทย ซึ่งปัจจุบันได้มีคำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ 153/2546 ลงวันที่ 21 เมษายน 2546 เรื่อง การมอบ

อำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้อธิบดีกรมที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทน จึงจะจดทะเบียนได้ การดำเนินการดังกล่าวจึงอาจต้องใช้ระยะเวลามากกว่าการขอจดทะเบียนตามปกติทั่วไป ซึ่งระยะเวลาในการจดทะเบียนอาจจะไม่เป็นไปตามสัญญาจะซื้อขายที่คู่กรณีได้กำหนดไว้ จึงขอให้คู่กรณีได้เข้าใจ ทั้งสองฝ่ายได้รับทราบและเข้าใจดีแล้วได้ขอกลับไปจัดเตรียมเอกสารหลักฐาน ในสัปดาห์ต่อมาคู่กรณีจึงได้กลับมา ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด เพื่อยื่นคำขออย่างเป็นทางการ เมื่อเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอ ตรวจสอบเอกสารและสอบสวนตามขั้นตอนแล้ว จึงได้จัดทำเรื่องส่งสำนักงานที่ดินจังหวัดฯ เพื่อนำเรียนต่อผู้ว่าราชการจังหวัดนนทบุรีพิจารณาสั่งการอนุญาตต่อไป ต่อมาเมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดนนทบุรีมีคำสั่งอนุญาตแล้วจึงได้แจ้งให้คู่กรณีมาชำระค่าธรรมเนียม ภาษี อากรและจดทะเบียนตามระเบียบ รวมใช้ระยะเวลาดำเนินการตั้งแต่เริ่มให้คำปรึกษาจนถึงวันจดทะเบียนประมาณ 45 วัน (ก่อนครบกำหนดวันจดทะเบียนที่ระบุตามสัญญาจะซื้อขายเพียง 5 วัน) ทำให้ทั้งสองฝ่ายรู้สึกดีใจและประทับใจต่อการปฏิบัติงานของข้าพเจ้าและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องในสำนักงานที่ดินฯ ทุกท่านเป็นอย่างยิ่ง

ข้อเท็จจริงดังกล่าวทำให้ข้าพเจ้าและเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานรู้สึกภาคภูมิใจที่สามารถสร้างความประทับใจให้กับผู้มาขอรับบริการ จนทำให้บุคคลต่างชาติกล่าวเป็นภาษาไทยคำว่า “ขอบคุณมากๆ”

### ขุมความรู้

- 1 เข้าใจปัญหา ระเบียบที่เกี่ยวข้อง
- 2 ชี้แจงรายละเอียดเพื่อให้การยื่นขอถูกต้องตามขั้นตอนการขอได้มาซึ่งที่ดิน
- 3 ให้บริการด้วยความเป็นกันเองทำให้ผู้รับบริการพึงพอใจ
- 4 เชิญเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องมาพูดคุยถึงความพร้อมในการดำเนินการ
- 5 เจ้าหน้าที่มีความพร้อมในการทำงานที่เป็นระบบ

### กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่เขียน

การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าวตามมาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

1. มาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
2. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว

พ.ศ. 2545

การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น

1. มาตรา 97 , 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
2. คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น (หนังสือกรมที่ดิน ที่มท 0515 / ว 13725 ลงวันที่ 4 พฤษภาคม 2548 )
3. หนังสือกรมที่ดิน ที่มท 0515 / ว 12013 ลงวันที่ 26 เม.ย. 2549
4. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่มท 0515/ว 1562 ลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2549 ที่ มท 0515/ว 2430 ลงวันที่ 21 กรกฎาคม 2549 และที่ มท 0515/ว 2227 ลงวันที่ 21 กรกฎาคม 2551

### ชื่อเรื่อง: <เหตุเกิดเมื่อบุคคลต่างด้าวมีภรรยาสองคน>

ผู้เล่า: นายสถิตย์ โสดยิ้ม

ตำแหน่ง: นักจัดการงานทั่วไปชำนาญการ รักษาการในตำแหน่ง นักวิชาการที่ดินชำนาญการ  
สำนักงานที่ดินจังหวัดกระบี่ สาขาคลองท่อม

เมื่อครั้งดำรงตำแหน่งเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน 6 ปฏิบัติหน้าที่หัวหน้าฝ่ายทะเบียน สำนักงานที่ดินจังหวัดกระบี่ สาขาปรางบุรี มีเรื่องที่ไม่น่าจะเกิดแต่ได้เกิดขึ้นกับข้าราชการกรมที่ดินผู้ปฏิบัติงานสอบสวนสิทธิ คือมีการฟ้องคดี โดยโจทก์เป็นชาวต่างชาติ จำเลยที่ 3 เป็นข้าราชการสังกัด กรมที่ดิน ในข้อกล่าวหา ว่าทำนิติกรรมยกให้ที่ดินโดยไม่ได้รับความยินยอมจากคู่สมรส

เรื่องมีอยู่ว่า มีภรรยาซึ่งเป็นบุคคลสัญชาติไทยได้จดทะเบียนสมรสกับบุคคลต่างด้าวทำนิติกรรมซื้อที่ดินไว้หลายแปลง บางแปลงที่ทำนิติกรรมไว้ตอนแรก ได้แจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่ามีสถานภาพเป็นหม้าย มีหลักฐานใบหย่าจากคู่สมรสที่เป็นบุคคลสัญชาติไทยมาแสดงประกอบคำขอ ต่อมาภายหลังได้ซื้อที่ดินเพิ่มโดยนำคู่สมรสซึ่งเป็นบุคคลต่างด้าวมาให้ถ้อยคำยืนยันร่วมกันในหนังสือรับรองว่าเงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวของภรรยาที่เป็นคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียวมิใช่สินสมรส พร้อมแสดงหลักฐานทะเบียนสมรส

ต่อมาก็เกิดอุบัติเหตุขึ้นในชีวิตสมรส เท่าที่ทราบก็เนื่องจากฝ่ายชายซึ่งเป็นบุคคลต่างด้าวคิดสงสารภรรยาชาวไทยประกอบกับต้องการยกฐานะให้ใหญ่ขึ้น จึงได้จัดหาภรรยาเพิ่มอีกหนึ่งคน โดยไม่มีการปรึกษาหรือทำคำรับรองกับภรรยาคนแรกเสียก่อน ผลที่ตามมาคือการจดทะเบียนหย่า และในระหว่างที่ดำเนินการขั้นตอนนี้ ภรรยาชาวไทยได้มาขอทำนิติกรรมยกให้ที่ดินแก่บุตรที่เกิดกับบุคคลต่างด้าวดังกล่าวต่อสำนักงานที่ดินก่อนที่จะมีการจดทะเบียนหย่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบสารบบที่ดินแล้วเห็นว่า มีการยืนยันร่วมกันของคู่สมรสในหนังสือรับรองตามแบบของกรมที่ดินกำหนด ก็ดำเนินการให้ แต่เมื่อนายทะเบียนราษฎร เจ้าพนักงานผู้จดทะเบียนหย่า ได้สอบถามเรื่องข้อตกลงในสินสมรส ความก็ปรากฏ บุคคลต่างด้าวได้อธิบายพร้อมกับแสดงหลักฐานทะเบียนสมรส ว่าที่ดินทุกแปลงที่ภรรยาชาวไทยซื้อมานั้นเป็นเงินของตนเองทั้งหมดทั้งสิ้น ซื้อมาหลังจากที่ได้จดทะเบียนสมรสกับตนเอง จึงมีการนำคดีขึ้นสู่ศาลโดยฟ้องเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินร่วมเป็นจำเลยที่ 3 หมายความได้ยื่นคำขอถ่ายเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับคดี ซึ่งข้าพเจ้าได้ให้คำแนะนำเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งได้ตรวจสอบและดำเนินการตามขั้นตอนของระเบียบกฎหมายแล้ว พร้อมทั้งได้แนะนำในขั้นตอน

การจำหน่ายที่ดินตามมาตรา 94 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งทนายความได้รับฟังและเข้าใจดี เรื่องราวก็ได้ยุติลงเมื่อศาลท่านได้พิจารณาให้มีการนัดไกล่เกลี่ยข้อพิพาท และศาลฯ มีคำพิพากษาตามยอม ยุติปัญหาข้อพิพาท

จึงเห็นได้ว่าการทุจริตถือครองที่ดินของบุคคลต่างด้าวมีสารพัดรูปแบบจากรูปแบบง่าย ๆ จนถึงกลยุทธ์ขั้นสูงที่ใช้ช่องว่างของข้อกฎหมาย จำเป็นที่พวกเราต้องรอบคอบยี่ดระเบียบแนวทางปฏิบัติข้อกฎหมายไว้ให้มากที่สุด เพราะการตกเป็นจำเลยผู้ถูกฟ้องคดีในชั้นศาล แม้จะรู้ว่าตัวเราเองสุจริตแต่สภาพจิตใจก็รับไม่ได้ ทรมานมากครับ แต่ที่พอเป็นประโยชน์อยู่บ้างก็คือได้คดีเตือนใจเพิ่มประสบการณ์ชีวิตการปฏิบัติหน้าที่ราชการขึ้นอีกระดับหนึ่ง

### ขุมความรู้

1. มีการเจรจาสร้างความเข้าใจให้คู่กรณียอมรับหลักเกณฑ์ของระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง
2. มีทักษะในการไกล่เกลี่ยข้อพิพาทเพื่อยุติปัญหา

### แก่นความรู้

เจรจาสร้างความเข้าใจ ไกล่เกลี่ยข้อพิพาท

### กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง

1. มาตรา 74, 94, 96 และ 113 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
2. หนังสือกรมที่ดินที่ มท 0515/ว 39288 ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2548 เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว
3. หนังสือกรมที่ดินที่ มท 0515/ว 04705 ลงวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2548 เรื่อง การจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว
4. คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินและห้องชุดของคนต่างด้าว คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว และนิติบุคคลบางประเภท

## เรื่อง <นิติบุคคลร่วมลงทุนประกอบธุรกิจระหว่างคนไทยและคนต่างด้าว>

**ชื่อผู้เล่า** นางสาวสุนันทา แก้วกล้า

**ตำแหน่ง** นักจัดการงานทั่วไปชำนาญการ สำนักงานที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ สาขาหัวหิน

เรื่องนี้เกิดขึ้นเมื่อครั้งข้าพเจ้าได้ปฏิบัติราชการ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ สาขาปราณบุรี เมื่อประมาณ พ.ศ. 2552 ได้มีกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคล มายื่นคำขอรังวัดแบ่งแยกในนามเดิม โดยได้นำหลักฐานโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองของบริษัท และรายงานการประชุมของบริษัทฯ โดยในรายงานการประชุมได้ระบุไว้ว่าการขอรังวัดแบ่งแยกในนามเดิมครั้งนี้เพื่อแบ่งไว้ให้เช่า ข้าพเจ้าจึงได้ตรวจสอบหนังสือรับรองบริษัทฯ มีกรรมการผู้มีอำนาจลงนามคนเดียวซึ่งเป็นบุคคลสัญชาติไทย แต่ข้าพเจ้าได้เกิดข้อสงสัยว่าเหตุใดบริษัทฯ จึงขอแบ่งแยกไว้ให้เช่าจึงได้สอบถามกรรมการของบริษัทฯ ผู้ซึ่งมายื่นคำขอ ซึ่งได้รับคำตอบว่าจะประกอบธุรกิจปลูกสร้างที่อยู่อาศัยให้ชาวต่างชาติเช่าระยะยาว โดยเป็นการร่วมลงทุนกับชาวต่างชาติผู้ถือหุ้นและกลุ่มลูกค้าที่จะเช่าที่ดินส่วนใหญ่ก็จะเป็นเพื่อนของผู้ถือหุ้น ชาวต่างชาติอายุมากแล้วอยากจะมาใช้ชีวิตบั้นปลายอยู่ประเทศไทย ซึ่งชาวกลุ่มประเทศสแกนดิเนเวียมักจะอยู่รวมกัน ข้าพเจ้าจึงได้ตรวจสอบการได้มาของนิติบุคคลรายนี้ จากในระบบที่ดิน ปรากฏว่าบริษัทฯ ดังกล่าว ได้ที่ดินมาโดยการซื้อเมื่อ ประมาณต้นปี พ.ศ. 2551 โดยมีวัตถุประสงค์ในการซื้อไว้เพื่อใช้เป็นโกดังเก็บสินค้าและวัสดุก่อสร้างของบริษัทฯ ขณะที่บริษัทฯ ดังกล่าวซื้อที่ดินมีกรรมการผู้มีอำนาจลงนามเพียงคนเดียวสัญชาติไทย ซึ่งเป็นกรรมการคนเดียวกับที่มายื่นคำขอแบ่งแยกในนามเดิม ข้าพเจ้าจึงได้ตรวจสอบบัญชีผู้ถือหุ้นขณะที่บริษัทฯ ซื้อที่ดินปรากฏว่าบริษัทดังกล่าวมีผู้ถือหุ้นจำนวน 7 คน สัญชาติไทย 6 คน ถือหุ้น 60 % ต่างด้าว 1 คน ถือหุ้น 40 % ข้าพเจ้าจึงได้แจ้งให้ผู้ขอรับบัญชีผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นปัจจุบัน มาประกอบคำขอรังวัดแบ่งแยก ในนามเดิมด้วย ผู้ขอจึงได้กลับไปนำบัญชีผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นปัจจุบันมาให้ข้าพเจ้าตรวจสอบปรากฏว่าการถือหุ้นของบริษัทฯ ไม่มีการเปลี่ยนแปลง ข้าพเจ้าจึงได้แจ้งให้ผู้ขอทราบให้ผู้ขอดำเนินการยื่นคำขอเปลี่ยนวัตถุประสงค์การซื้อที่ดิน ซึ่งเดิมซื้อไว้เพื่อใช้เป็นโกดังเก็บสินค้าและวัสดุก่อสร้างของบริษัทฯ เปลี่ยนแปลงเป็นซื้อเพื่อไว้ให้เช่า และได้แจ้งให้ผู้ขอ นำผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยของบริษัทฯ มาสอบสวนที่มาของเงินที่นำมาซื้อหุ้น โดยให้แสดงหลักฐานประกอบว่าเงินที่นำมาซื้อหุ้นมีที่มาอย่างไร เช่น เป็นเงินที่เก็บสะสมไว้ หรือกู้ยืมมา โดยแสดงหลักฐานเช่น บัญชีเงินฝาก หรือ สัญญากู้ยืมเงิน และให้ถ้อยคำยืนยันด้วยว่าไม่ได้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าว เพราะการถือที่ดินแทนคนต่างด้าวมีความผิดตามมาตรา 113 แห่งประมวลกฎหมาย

ที่ดิน ผู้ขอได้โต้แย้งว่าไม่ได้ขอทำนิติกรรมซื้อที่ดินทำไมต้องสอบสวนผู้ถือหุ้นด้วย ข้าพเจ้าจึงได้แจ้งให้ทราบว่า ในขณะที่บริษัท ขอได้มาซึ่งที่ดิน ขณะนั้นได้แจ้งขอได้มาเพื่อวัตถุประสงค์อย่างอื่น เจ้าพนักงานที่ดินได้ จดทะเบียนให้ โดยปฏิบัติตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท0515/ว 2430 ลงวันที่ 21 กรกฎาคม 2549 แต่ปัจจุบันได้เปลี่ยนวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จึงต้องปฏิบัติตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท 0515/ว2227 ลงวันที่ 21 กรกฎาคม 2551 ผู้ขอจึงขอยื่นคำขอเปลี่ยนวัตถุประสงค์ไว้ก่อน แล้วจะนำผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยพร้อมหลักฐานประกอบการซื้อหุ้นมาให้สอบสวนในวันต่อไป ต่อมาหลังจากนั้นประมาณ 3 วัน ผู้ขอได้นำผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยทุกคนพร้อมด้วยหลักฐานเป็นบัญชีเงินฝากธนาคาร ซึ่งมีการเก็บเงินฝากสะสมมาระยะเวลาหนึ่งแล้วก่อนจะนำมาซื้อหุ้น และในขณะที่ซื้อหุ้นได้ถอนเงินจากบัญชีดังกล่าวมาซื้อหุ้น ข้าพเจ้าจึงได้จัดทำบันทึกถ้อยคำผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยไว้ และได้นำคำขอเปลี่ยนวัตถุประสงค์ในการซื้อที่ดินเสนอความเห็นให้เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาสั่งการให้บริษัทดังกล่าวเปลี่ยนวัตถุประสงค์ได้ และได้รับคำขอรังวัดแบ่งแยกในนามเดิมไว้เพื่อดำเนินการให้ผู้ขอต่อไป

### ขุมความรู้

1. อธิบายให้ผู้ขอรับบริการให้เข้าใจในกฎ ระเบียบใหม่
2. มีความรอบคอบในการใช้ กฎ ระเบียบ
3. มีความสามารถในการปรับใช้ กฎ ระเบียบ ได้อย่างเหมาะสมกับสถานการณ์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ
4. ใช้เทคนิคในการจูงใจให้ผู้ขอรับบริการยอมรับและปฏิบัติตามในกฎ ระเบียบ

### แก่นความรู้

ดำเนินการด้วยความรอบคอบ ซอบด้วยกฎระเบียบ

### กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่เขียน

การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าวตามมาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

1. มาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
2. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว

พ.ศ. 2545

การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น

- 1 มาตรา 97 , 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
2. คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น (หนังสือกรมที่ดิน ที่มท 0515 / ว 13725 ลงวันที่ 4 พฤษภาคม 2548 )
3. ( หนังสือกรมที่ดิน ที่มท 0515 / ว 12013 ลงวันที่ 26 เมษายน 2549 )
4. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่มท 0515/ว 1562 ลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2549 ที่ มท 0515/ว 2430 ลงวันที่ 21 กรกฎาคม 2549 และที่ มท 0515/ว 2227 ลงวันที่ 21 กรกฎาคม 2551



## เรื่อง <ฝรั่งจะมายึดเมือง>

**ชื่อผู้เล่า**           นางสาวสุดสาคร           ทิสาระ  
**ตำแหน่ง**           นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สังกัด สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่

ประสบการณ์เกี่ยวกับการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวเรื่องนี้ เป็นเรื่องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ตอบข้อหารือ สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ สาขาแม่แตง กรณีชาวต่างชาติขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล โดยมีภรรยาโดยชอบด้วยกฎหมายที่เป็นคนไทยเป็นเจ้าของมรดกของที่ดิน ซึ่งข้อเท็จจริงมีว่า เจ้ามรดกได้ซื้อที่ดินมีหลักฐานเป็นโฉนดที่ดินในพื้นที่อำเภอแม่แตง จังหวัดเชียงใหม่ ภายหลังจากที่ได้จดทะเบียนสมรสกับชาวต่างชาติ โดยในวันที่ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเจ้ามรดกได้แจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า เป็นหม้ายโดยการหย่าและยังไม่ได้ทำการสมรสใหม่ สอบสวนชาวต่างชาติได้ให้ถ้อยคำว่า รับทราบการซื้อที่ดินของเจ้ามรดก แต่ไม่ทราบระเบียบการปฏิบัติและเงินที่นำมาซื้อที่ดินเป็นเงินที่หามาได้ร่วมกันกับเจ้ามรดก

จากข้อเท็จจริงดังกล่าวพิจารณาได้ว่า ที่ดินดังกล่าวเป็นสินสมรส การขอได้มาซึ่งที่ดินของภรรยาคนต่างด้าวโดยชอบด้วยกฎหมายจึงถือได้ว่าเป็นการได้มาในฐานะเป็นเจ้าของที่ดินแทนคนต่างด้าว ประกอบกับในขณะที่ซื้อที่ดิน เจ้ามรดกแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า เป็นหม้ายโดยการหย่าและยังไม่ได้ทำการสมรสใหม่ จึงไม่ได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของกระทรวงมหาดไทยกรณีหญิงไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว การขอได้มาซึ่งที่ดินจึงเป็นการได้มาโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติของกฎหมาย

ดังนั้น เจ้ามรดกหรือชาวต่างชาติดังกล่าว จึงไม่อาจถือครองที่ดินซึ่งเป็นสินสมรสได้ อันมีผลให้ต้องจำหน่ายที่ดินตามบทบัญญัติมาตรา 96 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และอาจมีความผิดต้องระวางโทษตามมาตรา 113 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และมาตรา 137, 267 แห่งประมวลกฎหมายอาญาก็ด้วย แต่ทั้งนี้เจ้ามรดกได้ตาย โทษเป็นอันระงับไปด้วยความตายของผู้กระทำผิด ส่วนคนต่างด้าวยังคงมีความผิดตามมาตรา 111 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ตอบข้อหารือ เมื่อศาลได้มีคำสั่งตั้งคนต่างด้าวเป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนประเภทผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลในโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอได้ ผลต่อไปของกรณีเช่นนี้ก็ต้องเป็นไปตามบทบัญญัติมาตรา 96 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

จากกรณีเรื่องหารือนี้ เป็นเพียงแง่มุมหนึ่งของการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวและยังมีอีกหลายๆ มุมที่มีการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวซึ่งสามารถเกิดขึ้นได้ กรมที่ดินจะทำอย่างไรให้ไม่มีการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือมีให้น้อยที่สุด

### **ขุมความรู้**

1. ใช้ประสบการณ์และความรอบคอบในการทำงาน
2. นำระเบียบและข้อกำหนด มาวิเคราะห์และพิจารณาได้อย่างถูกต้อง ครบถ้วน และชัดเจน
3. มีความสามารถในการแก้ปัญหาและทางออกให้ด้วยดี

### **แก่นความรู้**

มีประสบการณ์ รอบคอบ วิเคราะห์พิจารณา แก้ปัญหาได้ดี

### **กฎหมาย กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่เขียน**

1. มาตรา 94 ,96 และ 11 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
2. มาตรา 540 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
3. คู่มือการจำหน่ายทรัพย์สินของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ตามหนังสือ ที่ มท 0515/ว 04705 ลงวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2548

## เรื่อง <คาดว่าจะเป็น>

**ชื่อผู้เล่า** นายสุตสาร ส่องแก้ว

**ตำแหน่ง** นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักงานที่ดินจังหวัดขอนแก่น

มีสามี – ภรรยา คู่หนึ่งมาติดต่อขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทเช่าที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดขอนแก่น ซึ่งฝ่ายสามีซึ่งเป็นคนต่างด้าว เป็นผู้เช่า แต่มีความประสงค์จะขอเช่าที่ดินมีระยะเวลา 90 ปี เจ้าหน้าที่ได้ชี้แจงให้ทราบว่าระยะเวลาการเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย กำหนดระยะเวลาได้ยาวนานที่สุดแค่ 30 ปี เท่านั้น ฝ่ายต่างด้าวก็ตอบว่าตนเองเข้าใจในข้อกำหนดของประเทศไทย เป็นอย่างดีแต่ก็ยังยืนยันที่จะเช่ามีกำหนด 90 ปี เช่นเดิม เจ้าหน้าที่จึงได้ส่งต่างด้าวคนดังกล่าวไปพบหัวหน้าฝ่ายทะเบียนเพื่อชี้แจงข้อกำหนดและระเบียบอีกครั้งโดยหวังว่าหัวหน้าฝ่ายทะเบียนคงจะชี้แจงได้ดีกว่า

เมื่อไปพบหัวหน้าฝ่ายทะเบียนก็ได้รับคำชี้แจงเช่นเดียวกับเจ้าหน้าที่แต่ด้วยความเชื่อถือ ต่างด้าวคนดังกล่าวก็ยินยอมที่จะทำสัญญาเช่ามีกำหนด 30 ปี และเมื่อส่งกลับมาให้เจ้าหน้าที่สอบสวนพิมพ์สัญญาเช่ามีกำหนด 30 ปี ดังกล่าว ปรากฏข้อเท็จจริงว่าต่างด้าวรายนี้อายุ 83 ปี แล้ว ทำสัญญาเช่าไป 30 ปี ยิ่งไปกว่านั้นน่าจะอยู่ครบสัญญาเช่า (น่าจะตายก่อน)

### ขุมความรู้

1. อธิบายระเบียบและข้อกำหนดให้ผู้ขอเข้าใจอย่างถูกต้อง
2. ใช้เทคนิคและไหวพริบในการแก้ไขปัญหา
3. ใช้ความสามัคคีในหมู่คณะทำให้งานสัมฤทธิ์ไปด้วยดี

### แก่นความรู้

อธิบายดี เข้าใจง่าย นำเทคนิคช่วย งานสำเร็จ

### กฎหมาย กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่เขียน

1. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 540 “ อันอสังหาริมทรัพย์ ท่านห้ามมิให้เช่ากันเป็นกำหนดเวลาเกินกว่าสามสิบปี ถ้าได้ทำสัญญากันไว้เป็นกำหนดเวลานานกว่านั้น ท่านก็ให้ลดลงมาเป็นสามสิบปี...”

2. มาตรา 74 วรรค 2 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

## เรื่อง <คนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสต่างด้าวขอถือครองที่ดิน>

**ชื่อผู้เล่า** นางสาวสุเพ็ญ เชดิวิชญสกุล  
**ตำแหน่ง** นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี

ข้าพเจ้าปฏิบัติงานในตำแหน่งหัวหน้างานนิติกรรม 1 สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี เมื่อวันที่ 2 เมษายน 2550 เป็นเวลาประมาณ 3 ปีเศษ มีเหตุการณ์เกี่ยวกับการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว ซึ่งเป็นประสบการณ์ที่ข้าพเจ้าได้พบกับตัวเอง ดังนี้ มีผู้หญิงสัญชาติไทยซึ่งมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวมายื่นคำขอซื้อที่ดินพร้อมบ้าน และได้พาคู่สมรสต่างด้าว มาด้วย เมื่อเจ้าหน้าที่สอบสวนคดีงานและเรียกคู่สัญญามาดำเนินการ ข้าพเจ้าได้ออกไปสอบสวนร่วมด้วย โดยได้ถามกับผู้หญิงสัญชาติไทยว่าเงินที่นำมาซื้อที่ดินพร้อมบ้านในวันนี้เป็นเงินของคนต่างด้าวใช่หรือไม่ ผู้หญิงสัญชาติไทยก็ตอบว่าใช่ ข้าพเจ้าจึงแจ้งไปว่ากรณีนี้ไม่สามารถรับโอนที่ดินได้ ผู้หญิงสัญชาติไทยคนนี้ จึงปรับเปลี่ยนคำพูดซึ่งตอบข้าพเจ้าทันทีว่า ไม่ใช่เงินที่บอกว่าเป็นของคนต่างด้าวนั้นเป็นค่าเลี้ยงดูบุตร แต่เงินที่นำมาซื้อที่ดินพร้อมบ้านเป็นเงินส่วนตัวของตนแต่เพียงผู้เดียว ไม่ใช่เงินของคู่สมรสต่างด้าว ข้าพเจ้าจึงถามว่าทำไมครั้งแรกถามถึงบอกเงินของสามีได้รับคำตอบว่า เข้าใจผิด เมื่อได้สอบสวนคู่สมรสต่างด้าวก็ยืนยันว่าเงินที่นำมาซื้อที่ดินพร้อมบ้านนั้น เป็นเงินของผู้หญิงสัญชาติไทยฝ่ายเดียว ข้าพเจ้ารู้สึกว่ ไม่อยากจดทะเบียนซื้อที่ดินพร้อมบ้านให้เลย และได้สังเกตพฤติกรรมของผู้หญิงสัญชาติไทยดังกล่าวแล้ว เป็นการซื้อที่ดินพร้อมบ้านในราคา 6,000,000 บาท โดยไม่มีการจ่าย

เมื่อพิจารณาจากสภาพแวดล้อมหลาย ๆ ด้าน สังเกตแล้วไม่น่าจะมีเงินมาซื้อบ้านในราคาสูง แต่ตามหนังสือเวียนของกรมที่ดินให้บันทึกคนสัญชาติไทยและคู่สมรสต่างด้าวร่วมกันยืนยันว่าเป็นสินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกันก็สามารถดำเนินการรับโอนที่ดินได้ ข้าพเจ้าจึงจำเป็นต้องจดทะเบียนซื้อที่ดินพร้อมบ้านให้กับผู้หญิงสัญชาติไทยคนนั้น ต่อมาข้าพเจ้าได้รับโทรศัพท์สอบถามว่า กรณีซื้อที่ดินโดยรับโอนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นผู้หญิงสัญชาติไทยไปแล้ว แต่สามีเป็นคนต่างด้าวมีความประสงค์จะขอจดทะเบียนจำนองที่ดิน โดยสามีเป็นผู้รับจำนองได้หรือไม่ ข้าพเจ้าได้ถามว่าทำเพื่ออะไรหรือกลัวว่าภรรยาจะนำที่ดินไปขายใช่หรือไม่ ถ้าอย่างนั้นก็เป็นกรถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว ข้าพเจ้าดำเนินการให้ไม่ได้ เมื่อสอบถามว่าโฉนดที่ดินเลขที่อะไรก็รับขอบคุณและวางโทรศัพท์ไป ข้าพเจ้าจึงมั่นใจว่าน่าจะมี การถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว (จะใช้รายที่ข้าพเจ้าได้เล่าหรือไม่)

ข้าพเจ้าจึงขอเสนอแนะแนวทางปฏิบัติว่า ควรจะต้องเรียกหลักฐานจากผู้ซื้อเพิ่มเติม ถึงที่มาของเงินที่นำมาซื้อที่ดิน อาชีพและรายได้ ต่อเดือนของผู้ซื้อ โดยให้แสดงหลักฐานประกอบเรื่องด้วย น่าจะทำให้ทราบข้อเท็จจริงได้มากขึ้น เพื่อเป็นประโยชน์ต่อประเทศชาติ ที่ดินในประเทศไทยจะได้ไม่ตกเป็นของต่างชาติ

### ขุมความรู้

1. ใช้ประสบการณ์และมีไหวพริบในการทำงานสูง
2. ใช้ความละเอียดรอบคอบในการสอบสวนและในการตรวจสอบหลักฐานเอกสาร
3. ยึดหลักระเบียบและกฎหมายเป็นสำคัญ

### แก่นความรู้

ใช้ประสบการณ์ ตรวจสอบหลักฐานรอบคอบ ยึดกรอบกฎหมาย

### กฎหมาย กฎ ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง

1. มาตรา 74 วรรค 2 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
2. คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว
3. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 39288 ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2548

### เรื่อง <ของมันหรือของมัน>

ชื่อผู้เล่า นายสุระ พินธุรักษ์

ตำแหน่ง นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาบางละมุง

เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2550 นายเควิน กลิน เดเวียส์ อายุ 51 ปี สัญชาติ อังกฤษ ได้ยื่นคำขอ (ท.ด.9) ขอจำหน่ายที่ดินตามมาตรา 96 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยคำพิพากษาศาลจังหวัดพญา คดีหมายเลขแดงที่ 521/2550 ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2550 ระหว่างนายเควิน กลิน เดเวียส์ โจทก์ นางวิจิตรา แก้วสุโพธิ์ หรือ เคเวียส์ จำเลย โดยทางพิจารณา โจทก์ฟ้องว่า เมื่อประมาณเดือนมีนาคม 2546 โจทก์ตกลงซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 89381 พร้อมบ้านเลขที่ 11/21 หมู่ 5 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรชื่อรัตนารชิตี จากนายเฉลิมพงษ์ รอดภัย ในราคา 1,345,000 บาท โจทก์มอบให้จำเลยเป็นตัวแทนในการทำสัญญาจะซื้อจะขายแทนโจทก์ ต่อมาวันที่ 18 มีนาคม 2546 โจทก์มอบให้จำเลยไปทำการรับโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแทนโจทก์ด้วยการใส่ชื่อของจำเลยต่อมาเดือนพฤศจิกายน 2547 โจทก์ต้องการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวในราคา 1,900,000 บาท และแจ้งให้จำเลยทราบ แต่จำเลยเพิกเฉยและไม่กระทำการตามคำสั่งของโจทก์ทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย ขอให้บังคับจำเลยส่งมอบโฉนดที่ดินเลขที่ 89381 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี พร้อมสิ่งปลูกสร้างแก่โจทก์ และโอนกรรมสิทธิ์คืนให้โจทก์ หากจำเลยไม่ดำเนินการให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลเป็นการแสดงเจตนาของจำเลย ถ้าไม่สามารถดำเนินการดังกล่าวได้ให้จำเลยชดใช้ราคาจำนวน 1,900,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจำเลยจะส่งมอบทรัพย์สินให้โจทก์

จำเลยให้การว่า โจทก์ไม่เคยมอบหมายให้จำเลยเป็นตัวแทนทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างพิพาท การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนั้นการตั้งตัวแทนก็ต้องทำเป็นหนังสือ เมื่อประมาณปี 2545 โจทก์ขอจำเลยแต่งงานและจะซื้อที่ดินพร้อมบ้านให้จำเลยเป็นของมันนั้น จำเลยจึงตกลง ต่อมาเมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2546 โจทก์ซื้อที่ดินพร้อมบ้านพิพาทตามที่ตกลงไว้ให้จำเลยเป็นของมัน ที่ดินพร้อมบ้านพิพาทจึงเป็นทรัพย์สินที่โจทก์มอบให้เพื่อเป็นหลักฐานว่าจะสมรสกับจำเลย จึงตกเป็นสิทธิแก่จำเลย หลังจากโจทก์และจำเลยหมั้นกันแล้ว โจทก์และจำเลยไปจดทะเบียนสมรสกัน เมื่อจำเลยไม่ได้เป็นตัวแทนของโจทก์จึงไม่ต้องปฏิบัติตามคำสั่งของโจทก์ โจทก์จึงไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมบ้านพิพาทขอให้ยกฟ้องโจทก์ โจทก์ชำระเงินเป็นแคชเชียร์เช็คให้ผู้ขายโจทก์ใส่ชื่อจำเลยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์แทนโจทก์

ศาลพิเคราะห์แล้ว มีปัญหาต้องวินิจฉัยประการแรกว่า จำเลยเป็นตัวแทนของโจทก์ในการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมบ้านพิพาทหรือไม่ โจทก์อ้างตนเองเบิกความเป็นพยานว่าเมื่อเดือนกันยายน 2545 โจทก์เป็นชาวอังกฤษและเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย โจทก์รู้จักกับจำเลยเนื่องจากจำเลยทำงานอยู่ที่บาร์ซึ่งเป็นอาคารพาณิชย์ซึ่งโจทก์เช่าพักอาศัย โจทก์มีความคิดจะทำงานและซื้อที่ดินพร้อมบ้านเพื่อพักอาศัยในประเทศไทย โจทก์เดินทางไปดูโครงการหมู่บ้านจัดสรรรัตนารชิตีและตกลงซื้อที่ดินพร้อมบ้านเลขที่ 11/21 หมู่ 5 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ในราคา 1,400,000 บาท จากนายเฉลิมพงษ์ รอดภัย โดยวางเงินมัดจำจำนวน 50,000 บาท ส่วนที่เหลือชำระในวันโอนกรรมสิทธิ์ นายเฉลิมพงษ์แนะนำว่าโจทก์เป็นชาวต่างชาติไม่สามารถลงชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และแนะนำให้ชื่อในนามบริษัทหรือลงชื่อคนไทยที่ไว้ใจ โจทก์ตกลงให้ลงชื่อจำเลยเป็นตัวแทนของโจทก์เนื่องจากไว้ใจจำเลย โจทก์ขายทรัพย์สินของโจทก์ที่ประเทศอังกฤษและโอนเงินมายังประเทศไทยที่ธนาคารกสิกรไทย จำกัด สาขาเซ็นทรัลเฟสติวัลพญา เพื่อนำเงินมาซื้อที่ดินพร้อมบ้านดังกล่าว เมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2546 โจทก์ถอนเงินจากธนาคารโดยซื้อแคชเชียร์เช็คเพื่อนำไปชำระเงินให้แก่ นายเฉลิมพงษ์ ตามสมุดเงินฝากและใบขอซื้อตราสาร

ต่อมาวันที่ 18 มีนาคม 2546 นายเฉลิมพงษ์โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและบ้านให้โจทก์ โจทก์ชำระเงินเป็นแคชเชียร์เช็คให้นายเฉลิมพงษ์ โจทก์ใส่ชื่อจำเลยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์แทน โจทก์ตามหนังสือสัญญาขายและโฉนดที่ดิน จากนั้นโจทก์เช่าพักอาศัยที่ที่ดินและบ้านแต่ยังเดินทางไปมาระหว่างประเทศไทยและประเทศอังกฤษ โจทก์เป็นคนเก็บโฉนดที่ดินพิพาทไว้ที่บ้านพิพาท จนกระทั่งวันที่ 9 มกราคม 2547 โจทก์กับจำเลยจดทะเบียนสมรสกัน โจทก์ให้สินสอดแก่จำเลยเป็นสร้อยคำ สร้อยข้อมือ แหวนทองคำ กับเงินจำนวน 100,000 บาท ซึ่งโจทก์จะโอนเข้าบัญชีของจำเลยทุกเดือน ๆ ละ 10,000 บาท แต่โจทก์โอนให้จำเลยเพียง 5 เดือน แล้วจำเลยถอนเงินจำนวนดังกล่าวมาใช้จนหมด โจทก์กับจำเลยพักอาศัยอยู่ที่บ้านพิพาทระหว่างนั้นโจทก์ซื้อรถจักรยานยนต์และรถยนต์ใส่ชื่อจำเลย เมื่อเดือนธันวาคม 2547 โจทก์กับจำเลยซึ่งไม่สามารถมีบุตรได้ จำเลยจึงเสนอให้โจทก์ไปซื้อเด็กมาเลี้ยงเป็นบุตร แต่โจทก์ไม่เห็นด้วย โจทก์กับจำเลยจึงทะเลาะและมีปัญหากัน ในที่สุดโจทก์กับจำเลยจดทะเบียนหย่าขาดกันตามใบสำคัญการหย่า โจทก์ตกลงยกรถยนต์ รถจักรยานยนต์ และเงินในบัญชีธนาคารให้แก่จำเลย แต่ไม่มีการพูดถึงที่ดินและบ้านพิพาท เนื่องจากโจทก์ซื้อก่อนที่จะแต่งงานกับจำเลยและยังเป็นของโจทก์ โจทก์ตกลงจะขายที่ดินและบ้านพิพาทแล้วแจ้งให้จำเลยทราบ หากขายได้จะให้เงินจำนวน 50 เปอร์เซ็นต์ของราคาขาย แต่จำเลยไม่ยินยอมและบอกว่าเป็นบ้านของจำเลย ปัจจุบันที่ดินและบ้านพิพาทมีราคา 1,900,000 บาท จำเลยอ้างตนเองเบิกความเป็นพยานว่าเมื่อประมาณปลายปี 2544 โจทก์กับจำเลยรู้จักกัน ต่อมาโจทก์กับจำเลยคบหาเป็นคู่รัก จำเลย

แนะนำให้โจทก์รู้จักกับน้องสาวของจำเลยชื่อนางวราภรณ์ แก้วสุโพธิ์ และบิดามารดาของจำเลย เสียชีวิตไปแล้ว โจทก์กับจำเลยออกงานสังคมให้เพื่อนของจำเลยรับทราบว่าเป็นโจทก์กับจำเลยเป็น คู่รักกัน โจทก์กับจำเลยพูดคุยกันมาตลอดว่าโจทก์กับจำเลยจะแต่งงานกัน จำเลยต้องการให้ โจทก์หาหลักประกันแก่ชีวิตของจำเลย โดยจำเลยต้องการให้โจทก์ซื้อบ้านและที่ดินให้จำเลย โดยจำเลยปรึกษากับนางวราภรณ์แล้วมีความเห็นว่าให้โจทก์ซื้อบ้านและที่ดินให้จำเลยก่อนจึงจะ แต่งงานกัน ซึ่งต้องมีของหมั้นตามประเพณีไทยเนื่องจากนางวราภรณ์มีสามีเป็นชาวต่างชาติ ประเทศเดียวกับโจทก์ จำเลยต้องการให้โจทก์ซื้อที่ดินและบ้านให้เป็นของหมั้นไว้ก่อนเนื่องจาก จดทะเบียนสมรสต้องใช้เวลาานเพราะโจทก์ต้องไปติดต่อที่สถานทูตประเทศอังกฤษเพื่อ ตรวจสอบประวัติของโจทก์จึงจะจดทะเบียนสมรสได้

ต่อมาโจทก์ยินยอมขายทรัพย์สินที่ประเทศอังกฤษแล้วนำเงินมาซื้อที่ดินและ บ้านพิพาทให้จำเลยเป็นของหมั้นไว้ก่อน โจทก์กับจำเลยเดินทางไปดูที่ดินและบ้านในโครงการ ต่างๆ และจำเลยเลือกที่ดินและบ้านพิพาทเพราะอยู่ใกล้กับบ้านพักของนางวราภรณ์ โจทก์ตกลง ซื้อที่ดินและบ้านพิพาทให้จำเลยพร้อมกับเข้ามาพักอาศัย จนกระทั่งวันที่ 9 มกราคม 2547 โจทก์กับจำเลยแต่งงานและจดทะเบียนสมรสกันพร้อมกับจัดงานเลี้ยงเชิญบุคคลที่รู้จักมา ร่วมงานตามการ์ดเชิญและหนังสือรับรองความเป็นอิสระในการสมรสของโจทก์ หลังจากนั้น โจทก์ออกเที่ยวในเวลากลางคืนเป็นประจำและไม่กลับบ้าน ทำให้โจทก์กับจำเลยมีปัญหากัน โจทก์เก็บเสื้อผ้าออกไปจากบ้านเป็นเวลาหลายเดือนแล้วจะมายื่นฟ้องหย่าจำเลย ต่อมาวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2548 โจทก์กับจำเลยตกลงยินยอมหย่าขาดกัน และโจทก์ทำสัญญาให้จำเลยไว้ พร้อมกับบันทึกหลังทะเบียนการหย่าซึ่งไม่มีกรบันทึกเกี่ยวกับที่ดินและพิพาท โดยมีนางวรา ภรณ์มาเบิกความสนับสนุนว่า พยานกับจำเลยมีสามีเป็นชาวอังกฤษเช่นเดียวกัน ก่อนที่โจทก์ กับจำเลยจะแต่งงานกันจำเลยมาปรึกษาพยานเกี่ยวกับของหมั้นและสินสอด พยานแนะนำ จำเลยว่าก่อนแต่งงานควรให้โจทก์นำของหมั้นมาให้จำเลยเพื่อเป็นการหมั้นหมายว่าจะอยู่กินกัน ที่ประเทศไทยและควรให้โจทก์ซื้อที่ดินและบ้านให้เป็นของหมั้นแก่จำเลยไว้ก่อน จำเลยจึงนำ เรื่องซื้อที่ดินและบ้านเป็นของหมั้นไปแจ้งให้โจทก์ทราบ โจทก์ตกลงซื้อที่ดินและบ้านพิพาทให้ เป็นของหมั้นแก่จำเลย เห็นว่าโจทก์มีหลักฐานการเบิกถอนเงินนำไปชำระค่าที่ดินและบ้านพิพาท ให้นายเฉลิมพงษ์ และนายเฉลิมพงษ์โอนที่ดินและบ้านพิพาทใส่ชื่อจำเลยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โจทก์จึงเป็นผู้ซื้อที่ดินและบ้านพิพาท ส่วนการที่โจทก์ซื้อที่ดินและบ้านพิพาทเพื่อตนเองโดยให้ จำเลยเป็นตัวแทนลงชื่อในโฉนดที่ดินไว้เพราะโจทก์เป็นชาวต่างชาติไม่สามารถลงชื่อเป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์ได้ตามที่โจทก์กล่าวอ้างหรือโจทก์ซื้อที่ดินและบ้านพิพาท ราคาที่ดินและบ้านพิพาท เป็นราคาสูงพอสมควร และโจทก์กับจำเลยเข้าพักอาศัยอยู่ที่บ้านพิพาท ประกอบกับช่วงเวลา ดังกล่าวไม่ปรากฏว่าโจทก์กับจำเลยจัดพิธีการหมั้นเพื่อเป็นหลักฐานที่แสดงให้เห็นว่าที่ดินและ



บ้านพิพาทเป็นของหมั้น ซึ่งจำเลยเป็นคนไทยก็ต้องทราบพิธีการหมั้นก่อนที่จะสมรสกันเป็นอย่างดีตามทางนำสืบของจำเลยที่อ้างว่าที่ดินและบ้านพิพาทเป็นของหมั้น โดยเปรียบเทียบเมื่อวันที่ 9 มกราคม 2547 โจทก์กับจำเลยจดทะเบียนสมรสกัน และวันที่ 1 พฤษภาคม 2547 โจทก์กับจำเลยจัดงานฉลองสมรสกันซึ่งเป็นเวลาห่างกันประมาณ 4 เดือน ก็ยังมีการจัดงานเลี้ยงสมรสกัน ทั้งทางนำสืบของโจทก์เป็นผู้เก็บโฉนดที่ดินพิพาทไว้ที่บ้านพิพาทเพื่อแสดงว่าโจทก์เป็นเจ้าของที่ดินและบ้านพิพาท แต่จำเลยไม่ได้นำสืบหลักฐานเป็นอย่างอื่น

การที่จำเลยนำสืบอ้างว่าเป็นของหมั้นและมีนางวารภรณ์ น้องสาวของจำเลยซึ่งเป็นญาติสนิทของจำเลยให้การว่าการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่การตั้งตัวแทนต้องทำเป็นหนังสือด้วย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 798 ข้ออ้างของโจทก์รับฟังไม่ได้ นั่น เห็นว่า คดีนี้เป็นเรื่องพิพาทกันระหว่างโจทก์ตัวการและจำเลยตัวแทน โดยโจทก์ให้จำเลยเป็นตัวแทนลงชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและบ้านพิพาท และโจทก์ฟ้องขอบังคับให้จำเลยโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและบ้านพิพาทมาเป็นชื่อโจทก์อันเป็นเรื่องตัวการฟ้องเรียกทรัพย์สินจากจำเลยซึ่งเป็นตัวแทนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 810 แม้ไม่มีพยานหลักฐานเป็นหนังสือก็ฟ้องร้องให้บังคับคดีกันได้ โดยไม่ขัดต่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 798 ดังนั้น พยานหลักฐานโจทก์ที่นำสืบมาสมเหตุสมผลน่าเชื่อถือมีน้ำหนักรับฟังดีกว่าพยานหลักฐานของจำเลย ข้อเท็จจริงจึงรับฟังได้ว่าจำเลยรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและบ้านพิพาทตามฟ้องในฐานะเป็นตัวแทนของโจทก์ โจทก์ในฐานะตัวการจึงสามารถฟ้องจำเลยในฐานะตัวแทนเป็นคดีนี้ได้

มีปัญหาต้องวินิจฉัยประการสุดท้ายว่า คำขอบังคับทำคำฟ้องสามารถบังคับได้หรือไม่ เห็นว่า การที่โจทก์ขอให้จำเลยส่งมอบโฉนดที่ดินพิพาทนั้น ปรากฏจากทางนำสืบของโจทก์ว่าโจทก์เป็นผู้เก็บโฉนดที่ดินพิพาทไว้ที่บ้านพิพาท โดยไม่ปรากฏว่าจำเลยได้นำโฉนดที่ดินพิพาทไป คำขอส่วนนี้จึงบังคับไม่ได้ ส่วนคำขอให้จำเลยโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมบ้านพิพาทคืนให้โจทก์ หากจำเลยไม่ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลเป็นการแสดงเจตนาของจำเลย เป็นเรื่องที่โจทก์ซึ่งเป็นชาวต่างชาติ การได้มาที่ดินของโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลต่างด้าวโดยฝ่าฝืนต่อประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 86 เป็นโมฆะ โจทก์ไม่สามารถมีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินและบ้านพิพาทได้ ซึ่งการได้มาที่ดินของคนต่างด้าวเป็นโมฆะก็หาทำให้เสียเปล่าไปไม่ยังมีผลตามกฎหมายอยู่ หากแต่ว่าโจทก์จะถือเอาที่ดินเป็นของตนเองไม่ได้ต้องจำหน่ายที่ดินและบ้านซึ่งเป็นส่วนควบตามประมวลกฎหมายที่ดิน และคำขอบังคับที่ระบุว่าหากจำเลยไม่สามารถส่งมอบที่ดินพร้อมบ้านพิพาทให้โจทก์ได้ ให้จำเลยชดเชยราคาทรัพย์สินเป็นเงิน 1,900,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะส่งมอบที่ดินพร้อมบ้านพิพาทให้โจทก์นั้น ไม่สามารถกำหนดดวงเงินตามที่โจทก์ขอได้และเป็นคำ

ขอที่ไม่สามารถบังคับได้เนื่องจากโจทก์เป็นคนต่างด้าวได้มาที่ดินและบ้านพิพาทเป็นโมฆะโดยต้องจำหน่ายออกไปเท่านั้น กรณีตามคำขอบังคับของโจทก์ท้ายคำฟ้องไม่สามารถบังคับให้ได้ กรณีเป็นเรื่องโจทก์ในฐานะตัวการมอบหมายให้จำเลยเป็นตัวแทนลงชื่อ ในโฉนดที่ดินพิพาท และต้องไปดำเนินการตามประมวลกฎหมายที่ดิน

กรณีตามข้อเท็จจริงในเรื่องนี้ ภาระหนักตกอยู่ที่การสอบสวนสิทธิและความสามารถของบุคคล โดยเฉพาะสิทธิและความสามารถถือครองที่ดินของผู้ซื้อ ที่ปกปิดข้อความจริง ซึ่งมีการเตรียมการชักซ้อมกันก่อนที่จะมาขอทำนิติกรรม ทำให้เจ้าหน้าที่ไม่สามารถสอบสวนไปถึงที่มาของเงินที่นำมาซื้อที่ดินได้ แม้จะมีข้อสงสัยแต่ก็ไม่อาจก้าวล่วงในเรื่องส่วนตัว ตัวอย่างในเรื่องนี้ซึ่งสามารถจบโดยกระบวนการพิจารณาของศาล จึงถือว่าถูกต้องและในปัจจุบันโฉนดที่ดินดังกล่าวได้จำหน่าย โดยการขาย ตามมาตรา 96 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

### **ขุมความรู้**

1. ใช้เทคนิคการสอบสวนเพื่อให้ได้ความจริง
2. ดำเนินการให้ถูกต้องตามหลักกฎหมายและระเบียบปฏิบัติ
3. ใช้คำพิพากษาในการดำเนินการให้ผู้ขอ

### **แก่นความรู้**

สอบสวนให้ปรากฏข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการถือครองที่ดิน

### **กฎหมาย ฎระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน**

## เรื่อง <ทำไมถึงทำไม่ได้>

**ชื่อผู้เล่า** นายอภิรัฐ ทัศนพงษ์  
**ตำแหน่ง** นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักงานที่ดินจังหวัดระยอง

เมื่อครั้งที่ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานทะเบียนสิทธิและนิติกรรม 1 สำนักงานที่ดินจังหวัดระยอง มีบริษัทฯ ได้มายื่นขอซื้อที่ดิน ซึ่งผู้ขอได้ยื่นเอกสารหลักฐานต่างๆ เจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ได้ตรวจสอบเบื้องต้นแล้วครบถ้วน จึงได้แจกคิวบริการให้ เมื่อถึงคิวบริการเจ้าหน้าที่สอบสวนได้ตรวจสอบรายละเอียดตามหลักฐานที่ปรากฏอยู่ ปรากฏว่ามีบริษัทฯ เป็นนิติบุคคลที่มีบัญชีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวถือหุ้นร้อยละ 49 ของหุ้นทั้งหมด ส่วนผู้ถือหุ้นอีก 6 คน ซึ่งเป็นคนไทยถือหุ้นรวมร้อยละ 51 ของหุ้นทั้งหมด เจ้าหน้าที่สอบสวนได้สอบสวนตามระเบียบกรมที่ดินได้วางแผนทางปฏิบัติเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวอยู่ด้วยที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น ซื้อ ขาย ให้เช่า ประกอบกิจการโรงแรม สร้างบ้านพักตากอากาศ จึงได้ทำการสอบสวนเพิ่มเติมเกี่ยวกับที่มาของเงิน ซึ่งผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยนำมาซื้อหุ้นว่า มีอาชีพใด รายได้เดือนละเท่าใด หรือหลักฐานอื่นใดที่เชื่อถือได้ตามระเบียบ

แต่กรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เกิดความสงสัยว่า ทำไมต้องสอบสวนด้วย ซึ่งเมื่อก่อนทำไมจึงซื้อที่ดินได้ และทำไมจึงสอบสวนผู้ถือหุ้นคนไทยทั้งหมด ถ้าจะนำมาในวันจดทะเบียนนี้คงไม่ได้ จึงเกิดปัญหาในการจดทะเบียน เจ้าหน้าที่สอบสวนจึงเชิญมาพบข้าพเจ้า และข้าพเจ้าได้ชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับระเบียบกรมที่ดินที่ได้วางแผนทางปฏิบัติไว้ให้ทราบพร้อมกับให้ดูระเบียบดังกล่าวด้วย กรรมการของบริษัทฯ จึงยอมรับตามระเบียบดังกล่าวว่าจะต้องสอบสวนผู้ถือหุ้นคนไทยจริง แต่กรรมการบริษัทฯ ก็มีปัญหาวว่า ผู้ถือหุ้นคนไทยถ้าจะนำมาทั้งหมดในวันจดทะเบียนคงทำไม่ได้เพราะว่าผู้ถือหุ้นติดต่อยาก

ดังนั้น กรรมการของบริษัทฯ จึงขอคำปรึกษาเพื่อหาทางแก้ไขเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวว่า ไม่ต้องนำมาได้หรือไม่ หรือมีหนทางใดสามารถทำได้บ้าง ข้าพเจ้าจึงนำข้อเท็จจริงดังกล่าวปรึกษากับหัวหน้าฝ่ายทะเบียน ซึ่งได้ให้แนวทางแก้ไขโดยถ้าไม่สามารถนำมาได้จริงๆ ก็ให้ผู้ถือหุ้นคนไทยที่ไม่สามารถมาได้มอบอำนาจพร้อมนำเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องมาประกอบเรื่อง ข้าพเจ้าจึงได้แจ้งแนวทางแก้ไขให้กรรมการบริษัทฯ ทราบ ในวันดังกล่าวจึงไม่ต้องดำเนินการเรื่องให้ แต่อีกไม่นานกรรมการบริษัทฯ ได้มายื่นขอจดทะเบียนใหม่พร้อมเอกสารหลักฐานที่ข้าพเจ้าได้แนะนำไป และเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนขายให้แก่ผู้ขอตามระเบียบและกรรมการบริษัทฯ เมื่อ

ได้รับโปรดแล้วมีความพึงพอใจต่อการแก้ไขปัญหามาให้และขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ทุกคนที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว

### **ขุมความรู้**

1. อธิบายหลักเกณฑ์ให้ผู้มารับบริการเข้าใจ
2. แสดงระเบียบที่ออกใหม่เพื่อยืนยันว่าวิธีการปฏิบัติเรื่องนี้เปลี่ยนแปลงไปแล้ว
3. แนะนำให้มอบอำนาจในกรณีที่น่าผู้ถือหุ้นมาไม่ได้

### **แก่นความรู้**

อธิบายหลักเกณฑ์ ชัดเจนเอกสาร บริการด้วยใจ ใฝ่หาความรู้

### **กฎหมาย กฎระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน**

1. คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว
2. มาตรา 97 และมาตรา 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
3. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท 0515/ว 1562 ลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2549 และที่ มท 0515/ว 2227 ลงวันที่ 21 กรกฎาคม 2551

### ชื่อเรื่อง: <เงินของใคร?>

ผู้เล่า: ส.ต.ท.อนุสรณ์ รอดชมภู

ตำแหน่ง: นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย

เมื่อครั้งรับราชการที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี ปฏิบัติหน้าที่เป็นเจ้าหน้าที่สอบสวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ได้มีการรับคำขอประเภทขายห้องชุดของคนต่างด้าว ซึ่งเป็นผู้ขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามมาตรา 19 (5) เป็นผู้โอนเงินตราเข้ามาในประเทศ ได้แสดงแบบการทำธุรกรรมการเงินจากธนาคาร (ธ.ต. 3) สำเนาพาสปอร์ต ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบแบบ ธ.ต.3 ดังกล่าวแล้ว ปรากฏว่า มีการกรอกข้อความไม่ครบถ้วนถูกต้อง ซึ่งผู้ขอฯ ได้รับรองว่า เงินที่โอนเข้ามาเป็นของผู้ขอฯ เองทั้งสิ้น ข้าพเจ้าจึงได้แนะนำให้ผู้ขอฯ ไปให้ธนาคารซึ่งเป็นผู้รับโอนเงินดังกล่าว ออกหนังสือรับรองการโอนเงินตราต่างประเทศ ว่าผู้ขอฯ ได้โอนเงินดังกล่าวเข้ามาในประเทศเพื่อทำการซื้อห้องชุด เมื่อทางธนาคารได้ออกหนังสือรับรองการโอนเงินตราดังกล่าวให้มาแล้ว จึงได้รับคำขอและเสนอเรื่องราวให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนให้แก่ผู้ขอฯ และได้สลักหลัง แบบ ธ.ต.3 เพื่อป้องกันไม่ให้คนต่างด้าวนำไปซื้อที่อื่นอีก

#### ขุมความรู้

1. มีความแม่นยำในกฎหมาย ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน
2. ให้คำแนะนำเพื่อสร้างความเข้าใจในขั้นตอนการปฏิบัติงานซึ่งเป็นไปตามระเบียบ คำสั่ง
3. ดำเนินการตามระเบียบ ไม่สร้างเงื่อนไขในการปฏิบัติงาน
4. มีความซื่อสัตย์สุจริตในการปฏิบัติงานตามหน้าที่

#### แก่นความรู้

“แม่นยำกฎหมาย แนะนำเข้าใจ ไม่สร้างเงื่อนไข สุจริตใจดำเนินการตามระเบียบ”

#### กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง

1. มาตรา 19, 19 ตี, 19 จัตวา พ.ร.บ. อาคารชุดฯ
2. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท 0515/ว 20994 ลงวันที่ 20 กรกฎาคม 2547 เรื่อง การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว และนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือเสมือนว่าเป็นคนต่างด้าว
3. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว และนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ.2547

## เรื่อง <บริษัทกลายพันธุ์>

**ชื่อผู้เล่า**           นางอุษา ทองลอย

**ตำแหน่ง**   นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักงานที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ สาขาหัวหิน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงาน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ สาขาหัวหิน วันหนึ่ง ได้มีตัวแทนบริษัทได้นำโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองบริษัท หนังสือมอบอำนาจ และรายงานการประชุมของบริษัท เข้ามาพบข้าพเจ้าเพื่อขอรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดิน ข้าพเจ้าได้ตรวจโฉนดที่ดิน และหนังสือรับรองของบริษัท ปรากฏว่า กรรมการของบริษัท ผู้มีอำนาจเป็นบุคคลต่างด้าว 2 คน ข้าพเจ้าจึงขอให้ตัวแทนผู้รับมอบอำนาจของบริษัท นำบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นมาแสดง ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบบัญชีผู้ถือหุ้นแล้วพบว่า บริษัทนี้มีผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นบุคคลที่มีสัญชาติต่างด้าวเกินกึ่งหนึ่ง และจำนวนหุ้นก็เกินกึ่งหนึ่ง ข้าพเจ้าสงสัย เนื่องจากเมื่อครั้งที่บริษัทนี้มาขอจดทะเบียนซื้อที่ดิน ข้าพเจ้าเป็นผู้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เอง จึงได้ขอเบิกสารบบมาตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้จดทะเบียนผิดพลาดหรือไม่ ประการใด จากการตรวจสอบแล้วปรากฏว่า ขณะที่บริษัทนี้ได้มาขอซื้อที่ดินได้จดทะเบียนบริษัทที่มีคนไทย สัญชาติไทย ถือหุ้น 100% และกรรมการก็เป็นคนไทยทั้งสิ้น ได้ตรวจสอบและสอบถามกับตัวแทนบริษัทฯ ได้ความว่า ในขณะที่บริษัทฯ ได้ซื้อที่ดินนั้นบริษัทฯ สัญชาติไทย น่าจะมีคนไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าว หลังจากที่ได้ซื้อที่ดินแล้ว บริษัทฯได้ไปขอจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลง จำนวนผู้ถือหุ้น และกรรมการบริษัทเป็นบุคคลต่างด้าว เพื่อครอบครองที่ดินและบริหารธุรกิจ ตามความประสงค์ของบุคคลต่างด้าว ข้าพเจ้าได้แจ้งข้อกฎหมายและระเบียบวิธีปฏิบัติให้ตัวแทนบริษัทฯ ทราบว่า บริษัทฯนี้ซื้อที่ดินและถือครองที่ดินแทนต่างด้าว มีความผิดตามมาตรา 113 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้ใดถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวย่อมมีความผิดตามมาตรา 113 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จต่อเจ้าพนักงานและฐานแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการตามมาตรา 137 และ 267 แห่งประมวลกฎหมายอาญาสำหรับคนต่างด้าวและนิติบุคคล มีความผิดตามมาตรา 111 และ 112 (1) แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและต้องจำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนดให้ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันแต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนด อธิบดีกรมที่ดินจะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดิน ตัวแทนของบริษัทได้ทราบคำชี้แจงของข้าพเจ้าแล้ว จึงได้กลับไปแจ้งให้กรรมการบริษัทฯ ทราบ และแจ้งว่าจะมาจดทะเบียนจำหน่ายที่ดินต่อไป จากนั้นประมาณ 1 สัปดาห์ บริษัทดังกล่าวได้นำโฉนดที่ดินมา

ขอจดทะเบียนขายให้กับบุคคลสัญชาติไทย ข้าพเจ้ารู้สึกภูมิใจที่บริษัทฯ เชื่อในคำชี้แจงของข้าพเจ้า ทำให้ทางราชการไม่ต้องดำเนินการขอจำหน่ายที่ดินต่ออธิบดีกรมที่ดิน

แนวทางแก้ไขปัญหานิติบุคคลที่มีต่างดาวถือหุ้น กรมที่ดินควรประสานงานกับกระทรวงพาณิชย์กรณีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้น และจำนวนหุ้นมาเป็นบุคคลต่างดาว

### ขุมความรู้

1. ติดต่อ (โทรศัพท์) ถึงทนายความของชาวต่างเพื่อแจ้งให้ทราบถึงปัญหาและแก้ไข
2. ใช้ความรู้เกี่ยวกับงานโดยเจ้าหน้าที่ต้องมีความรู้เกี่ยวกับงานที่ทำจริง
3. ต้องทำงานอย่างละเอียด/รอบคอบในการตรวจเอกสารหลักฐานต่างๆ
4. รู้กฎหมาย/ระเบียบปฏิบัติ
5. ชี้แจงให้ทราบถึงผลดีผลเสีย
6. ชี้แจงข้อกฎหมาย และระเบียบให้ผู้ขอทราบถึงผลกระทบหากดำเนินการไม่ชอบ

ด้วยกฎระเบียบ

### แก่นความรู้

มีความรู้ในงานที่ทำทั้งข้อกฎหมาย ระเบียบและขั้นตอนการทำงานใช้ความรอบคอบชี้แจงผลได้ผลเสีย

### กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

1. มาตรา 113 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
2. มาตรา 137, 267 แห่งประมวลกฎหมายอาญา
3. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท 0515/ว 2227 ลงวันที่ 21 กรกฎาคม 2551

2551

## เรื่อง <การถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวโดยชอบด้วยระเบียบ>

**ชื่อผู้เล่า** นายอำนาจ แจ่มแจ้ง  
**ตำแหน่ง** นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

เมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2553 บริษัท ศิริกรรม จำกัด ได้นำโฉนดที่ดินเลขที่ 25520 ตำบลเวียง อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย ไปยื่นคำขอขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้กับ นางสาวจันทร์แก้ว สลีสองสม

สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงรายเป็นสำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เต็มรูปแบบ ประชาสัมพันธ์ได้รับเรื่องแล้วได้ตรวจสอบเอกสารหลักฐาน จ่ายคิว เพื่อรอทำการสอบสวน เมื่อถึงคิวสอบสวนของเจ้าหน้าที่สอบสวนได้เรียกคู่สัญญา ผู้ชาย บริษัท ศิริกรรม จำกัด และผู้ซื้อ นางสาวจันทร์แก้ว สลีสองสม สอบสวน ตรวจสอบเอกสารและลงนามในสัญญา แล้วเจ้าหน้าที่สอบสวนได้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีอากร ผู้ขอได้จ่ายเงินดังกล่าวครบแล้ว จึงได้ส่งเพื่อให้เจ้าหน้าที่แกะทะเบียนโฉนดที่ดินแล้วเสนอเจ้าพนักงานผู้จดทะเบียน

ในเรื่องดังกล่าว ข้าพเจ้าเป็นผู้จดทะเบียนจึงได้เรียกคู่สัญญา ผู้ชาย บริษัท ศิริกรรม จำกัด และผู้ซื้อ นางสาวจันทร์แก้ว สลีสองสม สอบสวน ปรากฏว่า บริษัท ศิริกรรม จำกัด ได้ขายที่ดิน ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 25520 ตำบลเวียง อำเภอเมืองเชียงราย เนื้อที่ 70 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง บ้านเดี่ยวสองชั้น ในราคา 13,800,000 บาท (สิบสามล้านแปดแสน บาทถ้วน) ได้ตรวจสอบเรื่องที่เจ้าหน้าที่สอบสวนสอบ ปรากฏว่า ผู้ซื้อคือ นางสาวจันทร์แก้ว สลีสองสม ได้ยู่กิน ฉันทามีภรรยาโดยไม่ได้จดทะเบียนสมรสกับสามีต่างด้าว MR. MITRO JENCHEN ซึ่งได้ลงนามในหนังสือรับรองว่า เงินที่นางสาวจันทร์แก้ว สลีสองสม นำมาซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างนั้นเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของผู้ซื้อแต่เพียงฝ่ายเดียวมิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน

ข้าพเจ้ากลัวว่าจะเป็นกรถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว จึงให้ผู้ซื้อนางสาวจันทร์แก้ว สลีสองสม เรียกสามีต่างด้าวสอบถาม ทั้งผู้ซื้อและสามีได้นั่งอยู่ที่เก้าอี้ที่โต๊ะข้าพเจ้า จึงได้ตรวจสอบเอกสารและสอบถาม ผู้ซื้อ ปรากฏว่าผู้ซื้อออกกล่าวว่าเป็นสามีไม่ได้มีการจดทะเบียนสมรส ผู้ซื้อไม่มีอาชีพเป็นแม่บ้าน และสอบต่อว่า เงินที่ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างได้มาอย่างไร เงินที่ได้มาได้มาโดยสามีต่างด้าวให้มา จึงได้ซื้อเพื่อเป็นที่พักอาศัย และได้สอบถามสามีของผู้ซื้อโดยผ่านผู้ซื้อว่า เงินที่ได้นำมาซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นสินส่วนตัวของผู้ซื้อ ข้าพเจ้าจึงได้จดทะเบียนขายให้กับผู้ขอตามความประสงค์



จากการสอบสวนผู้ซื้อที่ดินมีอาชีพเป็นแม่บ้าน เงินที่ซื้อที่ดินได้มาโดยสามีให้มา จึงได้ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และสามีต่างด้าวได้มีการลงนามในหนังสือรับรองว่าเงินที่นางสาวจันทร์แก้ว สลีสองสม นำมาซื้อที่ดินโฉนดที่ดินดังกล่าวเป็นสินส่วนตัวของผู้ซื้อแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน

จากข้อเท็จจริงดังกล่าว น่าจะพิจารณาได้ว่า การได้มาของเงินที่นำมาซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ได้มาโดยการรับให้จากสามี นางสาวจันทร์แก้ว สลีสองสม จึงไม่ได้ถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว และได้มีหนังสือรับรองว่าเงินที่นางสาวจันทร์แก้ว นำมาซื้อที่ดินโฉนดที่ดินดังกล่าวเป็นสินส่วนตัวของผู้ซื้อ แต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน ตามระเบียบกรมที่ดิน แต่ถ้านางสาวจันทร์แก้ว สลีสองสม ให้ถ้อยคำว่าได้นำเงินของสามีซึ่งเป็นบุคคลต่างด้าวมาซื้อที่ดินดังกล่าวจะถือว่าเป็นการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว

### ขุมความรู้

1. ใช้ความละเอียดรอบคอบในการสอบสวนและจดทะเบียน
2. แจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบถึงผลดีผลเสียที่จะตามมาหากมีการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว
3. ปฏิบัติตามระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
4. กำหนดขอบเขตในการตรวจสอบเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง

### แก่นความรู้

มีความละเอียดรอบคอบในการสอบสวน ตรวจสอบเอกสาร ชี้แจงให้ทราบถึงผลดีผลเสียตามระเบียบและข้อกฎหมาย

### กฎหมาย และระเบียบที่เกี่ยวข้อง

1. มาตรา 74 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
2. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 39288 ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2548
3. กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

## ภาคผนวก

### เรื่อง

- 1 -ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคล  
ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. 2547  
-หนังสือกรมที่ดินที่ มท 0515/ว 06052 ลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2549
- 2 **การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น**  
-มาตรา 97 และ 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน  
-หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท 0610/ว 07827 ลงวันที่ 17 มีนาคม 2535  
-หนังสือกรมที่ดิน ลับ ที่ มท 0710/ว 18688 ลงวันที่ 7 กรกฎาคม 2541  
-หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท 0515/ว 2657 ลงวันที่ 5 สิงหาคม 2546  
-หนังสือกรมที่ดินที่ มท 0515/ว 12013 ลงวันที่ 26 เมษายน 2549  
-หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท 0515/ว 1562 ลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2549  
-หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท 0515/ว 2430 ลงวันที่ 21 กรกฎาคม 2549  
-หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท 0515/ว 2227 ลงวันที่ 21 กรกฎาคม 2551
- 3 **การขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว ตามมาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน**  
-มาตรา 96 ทวิ และ 96 ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน  
-กฎกระทรวงกำหนดเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย  
ของคนต่างด้าว พ.ศ. 2545  
-ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ.2545  
-คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 153/2546 ลงวันที่ 21 เมษายน 2546 เรื่อง การมอบอำนาจ  
ของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้อธิบดีกรมที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติ  
ราชการแทน  
-หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 10817 ลงวันที่ 30 เมษายน 2546 เรื่อง การได้มาซึ่งที่ดิน  
เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว ตามมาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
- 4 **การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม  
ตามมาตรา 93 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน**  
-มาตรา 87 และ 93 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน  
-หนังสือกรมที่ดินที่ มท 0710/ว 28176 ลงวันที่ 14 กันยายน 2543 เรื่อง การขอรับมรดก  
ที่ดินของคนต่างด้าว ตาม93 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

## เรื่อง

-คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 152/2546 ลงวันที่ 21 เมษายน 2546 เรื่อง การมอบอำนาจของ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้อธิบดีกรมที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทน  
-หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 11847 ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2546 เรื่อง การขอ  
ได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว โดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรมและการขอ  
จำหน่ายจ่ายโอนที่ดินของคนต่างด้าว (ผู้ได้มาซึ่งที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน)

## 5 การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

- มาตรา 74 วรรคสอง และ 86 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
- หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท 0710/ว 792 ลงวันที่ 23 มีนาคม 2542 เรื่อง  
บุคคลสัญชาติไทยที่มีหรือเคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวและบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มี  
สัญชาติไทย ขอได้มาซึ่งที่ดิน
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 00795 ลงวันที่ 11 มกราคม 2543 เรื่อง บุคคลสัญชาติไทย  
ที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมาย ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์  
ในห้องชุด
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 03543 ลงวันที่ 31 มกราคม 2543 เรื่อง สิทธิในการถือ  
ครองที่ดินหรือห้องชุดของคนสัญชาติไทยที่สมรสกับคนต่างด้าว
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 03543 ลงวันที่ 1 พฤษภาคม 2543 เรื่อง คนต่างด้าวหรือ  
นิติบุคคลต่างด้าว หรือบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ขอซื้อและจำนองห้องชุด  
หรือที่ดิน
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 16051 ลงวันที่ 25 พฤษภาคม 2543 เรื่อง บุคคลสัญชาติไทย  
ที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมาย ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์  
ในห้องชุด
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 16051 ลงวันที่ 15 มิถุนายน 2543 เรื่อง บุคคลสัญชาติไทย  
ที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมาย ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุด
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 23245 ลงวันที่ 22 สิงหาคม 2546 เรื่อง บุคคลสัญชาติไทย  
ที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมาย ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์  
ในห้องชุด
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 33259 ลงวันที่ 3 พฤศจิกายน 2547 เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดิน  
หรือห้องชุดของคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

## เรื่อง

## 6 การขอได้มาซึ่งห้องชุดของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

- มาตรา 19 และมาตรา 30 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542

- ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. 2547

- หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท 0710/ว 792 ลงวันที่ 23 มีนาคม 2542 เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีหรือเคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวและบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทย ขอได้มาซึ่งที่ดิน

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 34167 ลงวันที่ 6 ตุลาคม 2542 เรื่อง หลักฐานที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวต้องนำมาแสดงเพื่อขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 00795 ลงวันที่ 11 มกราคม 2543 เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ทั้งที่ซอบและมิซอบด้วยกฎหมาย ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 03543 ลงวันที่ 31 มกราคม 2543 เรื่อง สิทธิในการถือครองที่ดินหรือห้องชุดของคนสัญชาติไทยที่สมรสกับคนต่างด้าว

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 03543 ลงวันที่ 1 พฤษภาคม 2543 เรื่อง คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว หรือบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ขอซื้อและจำนองห้องชุดหรือที่ดิน

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 16051 ลงวันที่ 25 พฤษภาคม 2543 เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ทั้งที่ซอบและมิซอบด้วยกฎหมาย ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 16051 ลงวันที่ 15 มิถุนายน 2543 เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ทั้งที่ซอบและมิซอบด้วยกฎหมาย ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุด

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 23245 ลงวันที่ 22 สิงหาคม 2546 เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ทั้งที่ซอบและมิซอบด้วยกฎหมาย ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 33259 ลงวันที่ 3 พฤศจิกายน 2547 เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดของคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

## เรื่อง

- 7 การขอได้มาซึ่งที่ดินและห้องชุดของนิติบุคคลภายใต้โครงการที่ได้รับส่งเสริมการลงทุน  
คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว
- มาตรา 27 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520
  - มาตรา 19 (2) และ (4) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ
  - หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท 0708/ว 3288 ลงวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2532
  - หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 13725 ลงวันที่ 4 พฤษภาคม 2548
  - หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 25065 ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2549
- 8 การขอได้มาซึ่งที่ดินและห้องชุดของบริษัทบริหารสินทรัพย์
- มาตรา 97 และ 86 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
  - มาตรา 19 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551
  - มาตรา 3 แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541
  - หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท 0728/ว 34453 ลงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2543
  - หนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท 0728/ว 06398 ลงวันที่ 12 มีนาคม 2544
  - หนังสือกรรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท 0515/ว 19658 ลงวันที่ 25 กรกฎาคม 2551
- 9 การขอได้มาซึ่งที่ดินและห้องชุดของรัฐบาลต่างประเทศ (สถานเอกอัครราชทูต)
- มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2501
  - มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 16 เมษายน 2534
  - มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2536
  - มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2538
  - มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2540
  - มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 3 มิถุนายน 2540
- 10 การจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว
- มาตรา 50-55 , 90-92 ,94-96 ,99 และ 100 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
  - กฎกระทรวงฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497
  - คำสั่งกรมที่ดิน ที่ 720/2547 ลงวันที่ 9 มีนาคม 2547 เรื่อง มอบอำนาจของอธิบดีกรมที่ดินให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแบบบูรณาการปฏิบัติราชการแทน

## เรื่อง

## 11 การจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายที่ดิน

- มาตรา 86 และ 89 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

- กฎกระทรวงฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ข้อ 1 (3)

- คำสั่งกรมที่ดิน ที่ 13/2497 ลงวันที่ 11 ธันวาคม 2497 เรื่อง ระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0708/ว 282 ลงวันที่ 8 มกราคม 2533 เรื่อง คนต่างด้าวแจ้งการไม่ใช้ที่ดิน

- คำสั่งกระทรวงมหาดไทย 125/2546 ลงวันที่ 21 เมษายน 2546 เรื่อง การมอบอำนาจของ

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้อธิบดีกรมที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการ แทน

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 11847 ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2546 เรื่อง การขอได้มาซึ่ง

ที่ดินของคนต่างด้าว โดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม และการขอจำหน่าย

จ่ายโอนที่ดินของคนต่างด้าว (ผู้ได้มาซึ่งที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน)

## คณะผู้จัดทำ

### ที่ปรึกษา

- |             |             |   |
|-------------|-------------|---|
| 1. นายสุจิต | จางประเสริฐ | ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน |
| 2. นายรุทธ์ | สุขสำราญ    | ผู้อำนวยการกองฝึกอบรม                   |

### คณะผู้จัดทำ

- |                     |                |                               |
|---------------------|----------------|-------------------------------|
| 1. นางประภาวดี      | ธรรมสนอง       | นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ |
| 2. น.ส.สุภาวรัตน์   | ดีศีลรักษ์     | นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ |
| 3. นายพินัย         | คงคาเขตร       | นักทรัพยากรบุคคลชำนาญการพิเศษ |
| 4. นางสุลีมาศ       | บุญประคอง      | นักทรัพยากรบุคคลชำนาญการพิเศษ |
| 5. นายศักดิ์นรินทร์ | พิมพ์เนตร      | นักทรัพยากรบุคคลชำนาญการ      |
| 6. นางเกษิณี        | ราญจิตต์       | นักวิชาการที่ดินชำนาญการ      |
| 7. นางสุภาวดี       | ทักษิณสัมพันธ์ | นักวิชาการที่ดินชำนาญการ      |
| 8. น.ส.นงลักษณ์     | สะอาด          | เจ้าพนักงานธุรการชำนาญงาน     |