



ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๓๒๕๕

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม.๑๐๒๐๐

๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๗

เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดของคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๗๕๒ ลงวันที่ ๒๓

มีนาคม ๒๕๔๒

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๗๕๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๓

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๐๗๓ ลงวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๔๓

๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๓๒๔๕ ลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๖

๕. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคล

ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ.๒๕๔๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย ตัวอย่างคำขอ จำนวน ๒ ฉบับ

ตามที่กระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินได้วางหลักเกณฑ์เป็นทางปฏิบัติ กรณีคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมาย ขอซื้อที่ดินหรือห้องชุดหรือขอรับโอนที่ดินหรือห้องชุด ในกรณีอื่นที่คล้ายคลึงกันในฐานะที่เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของตนว่า หากคนสัญชาติไทยและคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวได้ยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่าเงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำมาซื้อที่ดินหรือห้องชุด เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับคนสัญชาติไทยต่อไปได้ และในกรณีที่คนต่างด้าวที่เป็นคู่สมรสของคนสัญชาติไทยอยู่ต่างประเทศ ให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิคบันทึกล็อกคำคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวไว้ให้ได้ใจความว่าเงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยนำไปซื้อที่ดินหรือห้องชุด เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคู่สมรสที่เป็นคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน และรับรองว่าคนต่างด้าวนั้นเป็นคู่สมรสของคนสัญชาติไทยจริง เสร็จแล้วให้ผู้มีประสงค์จะซื้อที่ดินหรือห้องชุด ถือหนังสือรับรองนั้นมามอบให้เจ้าพนักงานที่ดินที่จะทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม นั้น

/กรมที่ดิน

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชน ในกรณีที่คนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวซึ่งพำนักอยู่ในประเทศไทย แต่คนต่างด้าวมิเหตุ ขัดข้องไม่สามารถไปยื่นยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันกับคนสัญชาติไทยต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ เห็นควรให้คนสัญชาติไทยและคู่สมรส ที่เป็นคนต่างด้าวไปยื่นคำขอบันทึกถ้อยคำในหนังสือรับรองเพื่อยืนยันว่าเงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทย นำมาซื้อที่ดินหรือห้องชุดเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกันต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือ สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งใดแห่งหนึ่ง โดยให้ผู้ขอแสดงหลักฐานสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือสำเนาหนังสือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด บัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน ใบสำคัญการ สมรส (ถ้ามี) ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว หนังสือเดินทาง หลักฐานการเปลี่ยนชื่อ ชื่อสกุล (ถ้ามี) แล้วให้คนสัญชาติไทยนำหนังสือรับรองนั้นไปมอบให้เจ้าพนักงานที่ดินที่จะทำการจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรมต่อไป โดยการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมคำขอให้เรียกเก็บแปลงละ ๕ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ข้อ ๒ (๑๐) (ก) สำหรับเอกสารคำขอและหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการสอบสวนให้ตั้งเพิ่มเติมเฉพาะ เพื่อแยกเก็บ

อนึ่ง ในกรณีที่คนสัญชาติไทยสามารถแสดงหลักฐานได้ว่าเงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดิน หรือห้องชุดเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของตนตามมาตรา ๑๔๗๑ และมาตรา ๑๔๗๒ แห่ง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก็ให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับคนสัญชาติไทย ต่อไปได้ โดยไม่ต้องบันทึกถ้อยคำคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) นายบัญญัติ จันทน์เสนะ
(นายบัญญัติ จันทน์เสนะ)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร.๐ ๒๒๒๑ ๕๑๘๕, โทรสาร.๐ ๒๒๒๒ ๐๖๒๓, โทร.(มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๓