



ที่ มท ๐๕๑๕/ว 18389

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม.๑๐๒๐๐

30 มิถุนายน ๒๕๕๒

เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๕๒๘๘ ลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๔๘

สิ่งที่ส่งมาด้วย คำแนะนำหลักเกณฑ์การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

ตามที่กรมที่ดินได้รวบรวมหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติ เกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว โดยจัดทำคู่มือเวียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเป็นไปในแนวทางเดียวกัน นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานได้โดยสะดวกในการสอบสวน และเพื่อเป็นการประชาสัมพันธ์หลักเกณฑ์การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว จึงได้จัดทำคำแนะนำหลักเกณฑ์การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวซึ่งเป็นภาษาอังกฤษและภาษาไทย รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายอนุวัฒน์ เจริญบุญธรรม)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๑ ๕๑๘๕

โทรสาร. ๐ ๒๒๒๒ ๐๖๒๓

โทร.(มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๓

Suggestion

Principle for Acquisition of Land by a Thai who has an Alien Spouse

A Thai, who has an alien spouse (legal or illegal), would like to purchase land, an alien spouse has to confirm in a certify letter that the spending on land is his/her separate property (*sin suan tua*) or personal asset. The proceeding of certify letters are as follows:

1. In case an alien spouse lives in Thailand:

1.1 In case an alien is a legally spouse, a Thai and an alien spouse have to give joint confirmation in certify letter according to the forms which were specified by the Department of Lands in front of the competent officer in the date of registration of rights and juristic act that the spending on land is sin suan tau of a Thai not sin som ros of the spouse.

1.2 In case an alien is an illegally spouse, a Thai and an alien spouse have to give joint confirmation in certify letter according to the forms which were specified by the Department of Lands in front of the competent officer in the date of registration of rights and juristic act that the spending on land is personal asset of a Thai only not common property.

คำแนะนำ

หลักเกณฑ์การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทย ที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

คนไทยที่มีคู่สมรส (ทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมาย) เป็นคนต่างด้าว ขอซื้อที่ดินได้ โดยต้องให้คู่สมรสต่างด้าว ยืนยันในหนังสือรับรองว่าเงินที่ซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยโดยวิธีทำหนังสือรับรองแยกได้ ดังนี้

1. กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ในประเทศไทย

1.1 กรณีคนต่างด้าวเป็นคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกัน ในหนังสือรับรองตามแบบที่กรมที่ดินกำหนด ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมว่าเงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียวมิใช่สินสมรส

1.2 กรณีคนต่างด้าวเป็นคู่สมรสที่มิชอบด้วยกฎหมาย ให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกัน ในหนังสือรับรองตามแบบที่กรมที่ดินกำหนด ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมว่าเงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดินเป็นทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียวมิใช่ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน

2. In case an alien spouse lives in Thailand but could not proceed according to No.1:

In case an alien spouse lives in Thailand but in the date of registration an alien could not give written confirmation together with a Thai in front of the competent officer at the registration land office. A Thai and an alien spouse shall lodge the application of testimony form for confirming that the spending on land is sin suan tau or personal asset of only a Thai not sin som ros or common property by lodging the application to the competent officer at provincial land office or any branch land office.

3. In case an alien spouse lives in oversea:

In case an alien spouse lives in oversea and could not lodge the application of testimony form according to No.1 and No.2. An alien has to contacts the embassy, consular or notary public for giving testimony of an alien spouse in certify letter according to the forms which were specified by the Department of Lands that the spending on land is sin suan tau or personal asset of a Thai not sin som ros or common property one. The embassy, consular or notary public has to certify that

2. กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ในประเทศไทย แต่ไม่สามารถดำเนินการตาม 1.

กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ในประเทศไทย แต่ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมคนต่างด้าว ไม่สามารถไปยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกัน กับคนไทยในหนังสือรับรองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน ที่ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าว ไปยื่นคำขอ บันทึกถ้อยคำในหนังสือรับรอง เพื่อยืนยันว่า เงินทั้งหมดที่คนไทยนำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัว หรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกันโดย ให้ยื่นคำขอกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แห่งใดแห่งหนึ่ง

3. กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ต่างประเทศ

กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ต่างประเทศ และไม่สามารถไปบันทึกถ้อยคำในหนังสือรับรอง ตาม 1. และ 2. ให้คนต่างด้าวไปติดต่อเพื่อให้ สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารี พับลิก บันทึกถ้อยคำคู่สมรสต่างด้าวไว้ในหนังสือ รับรองตามแบบที่กรมที่ดินกำหนด ว่าเงินทั้งหมด ที่คนไทยนำไปซื้อที่ดินนั้น เป็นสินส่วนตัวหรือ ทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยมิใช่สินสมรส หรือ ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกันแล้วให้สถาน เอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก รับรองว่าบุคคล

person, who applies for certify letter, is truly spouse or they live together as husband and wife with a Thai. After, a Thai who would like to purchase land shall bring original of certify letter to the competent officer for registration of rights and juristic act accordingly.

4. In case a Thai who has legal or illegal alien spouse, if a Thai could show the evidence indicates that the spending on land is sin suan tau or personal asset according to section 1471 and section 1472 of The Civil and Commercial Code, the competent officer could registers rights and juristic act for a Thai without testimony form of Thai nationality and an alien spouse according No.1 - No.3.

5. In case a Thai, who has alien spouse, purchased land before 23 March B.E. 2542 but informed or submitted a false document declaring that he/she is single.

For relaxation of rule to a Thai, who has legal or illegal alien spouse, purchased or owned land after the date of marriage. And a Thai informed or submitted a false document to the competent officer declaring that he/she is single or a

ที่ทำหนังสือนั้นเป็นคู่สมรสหรืออยู่กิน ฉันทามี ปรึกษากับคนไทยจริง แล้วให้ผู้ซื้อที่ดินนำต้นฉบับ หนังสือรับรองมามอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่ง ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป

4. ในกรณีที่คนไทยที่มีคู่สมรสทั้งชอบ และมีชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว สามารถ แสดงหลักฐานได้ว่า เงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดิน เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของตนตาม มาตรา 1471 และมาตรา 1472 แห่งประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับ คนไทยต่อไปได้ โดยไม่ต้องบันทึกถ้อยคำคนไทย และคู่สมรสต่างด้าว ตาม 1. ถึง 3. แต่อย่างใด

5. กรณีคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ซื้อที่ดินก่อนวันที่ 23 มีนาคม 2542 โดยแจ้ง หรือยื่นเอกสารเท็จว่าเป็นโสด

เพื่อเป็นการผ่อนปรนให้แก่คนไทยที่มีคู่สมรสทั้งชอบและมีชอบด้วยกฎหมายเป็น คนต่างด้าว ที่ซื้อหรือถือครองที่ดินหลังสมรส โดยแจ้งหรือยื่นเอกสารเป็นเท็จต่อเจ้าหน้าที่ว่า เป็นโสด มิได้มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ก่อนที่ กระทรวงมหาดไทยมีหนังสือ ค่วนที่ ๓๓๓๓ ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๗๙๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒

Thai has no alien spouse prior to the date of issuing letter of Ministry of Interior, Urgent No. MOI 0710/Circulation 792 dated 23 March B.E. 2542. An alien spouse and a Thai shall together give a written confirmation in certify letter in front of the competent officer that the spending on land is sin suan tau or personal asset of only a Thai not sin som ros or common property one. After, the competent officer retains documents in dealing file. If an alien spouse who lives oversea and could not give written confirmation together in front of the competent officer, an alien has to contacts the embassy, consular or notary public for giving testimony of an alien spouse in certify letter according to the forms which were specified by the Department of Lands that the spending on land is sin suan tau or personal asset of a Thai not sin som ros or common property one. The embassy, consular or notary public has to certify that person, who applies the certify letter, is truly spouse or they live together as husband and wife with a Thai. After, a Thai who would like to purchase land shall bring original of certify letter to the competent officer for retaining documents in dealing file.

ให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวยื่นยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันในหนังสือรับรองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า เงินทั้งหมดที่คนไทยนำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน เสร็จแล้วให้เก็บเรื่องเข้าสารบบ ถ้าคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวอยู่ต่างประเทศ และไม่สามารถไปยื่นยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันกับคู่สมรสต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ให้คนต่างด้าวไปติดต่อเพื่อให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก บันทึกถ้อยคำคู่สมรสต่างด้าว ไว้ในหนังสือรับรอง ตามแบบที่กรมที่ดินกำหนดว่า เงินทั้งหมดที่คนไทยนำไปซื้อที่ดินนั้น เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน แล้วให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก รับรองว่าบุคคลที่ทำหนังสือนั้นเป็นคู่สมรสหรืออยู่กินฉันสามีภริยากับคนไทยจริง แล้วให้ผู้ซื้อที่ดินนำต้นฉบับหนังสือรับรองมามอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อเก็บเรื่องเข้าสารบบ

.....

กรมที่ดิน

มิถุนายน 2552