

การจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายที่ดิน

การจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายที่ดิน

๑. กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

๑.๑ มาตรา ๘๖ และ ๘๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑.๒ กฎกระทรวงฉบับที่ ๘ (พ.ศ.๒๔๙๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๓ ข้อ ๑ (๓)

๑.๓ คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๓/๒๔๙๓ ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๔๙๓ เรื่อง ระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน

๑.๔ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๘๒ ลงวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๓๓ เรื่อง คนต่างด้าวแจ้งการไม่ใช้ที่ดิน

๑.๕ คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๕๒/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๔๖ เรื่อง การมอบอำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้อธิบดีกรมที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทน

๑.๖ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๑๘๔๓ ลงวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๔๖ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว โดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม และการขอจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินของคนต่างด้าว (ผู้ได้มาซึ่งที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน)

๒. หลักเกณฑ์การจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายที่ดิน

คนต่างด้าวซึ่งได้ที่ดินมาตามความในประมวลกฎหมายที่ดิน มี ๓ กรณี คือ

๒.๑ คนต่างด้าวซึ่งได้ที่ดินมาโดยอาศัยบทสนธิสัญญาตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

คนต่างด้าวตามมาตรา ๘๖ หมายความว่ารวมถึงนิติบุคคลต่างด้าวด้วย ซึ่งเดิมคนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าวมีสิทธิขอได้มาซึ่งที่ดินโดยอาศัยบทสนธิสัญญาที่บัญญัติให้คนสัญชาติไทยและคนสัญชาติแห่งคู่สัญญาต่างฝ่ายต่างมีสิทธิขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินของแต่ละประเทศได้ แต่ประเทศไทยได้บอกเลิกสนธิสัญญาเกี่ยวกับการถือครองที่ดินกับประเทศต่างๆ แล้วตั้งแต่วันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๔ (ในปัจจุบันคนต่างด้าวจึงไม่อาจขอได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้อีกต่อไป)

๒.๒ คนต่างด้าวซึ่งได้ที่ดินมาโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรมตามมาตรา ๕๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (คนต่างด้าวตามมาตรา ๑๕ หมายถึงบุคคลธรรมดาไม่รวมนิติบุคคล)

๒.๓ คนต่างด้าวซึ่งนำเงินมาลงทุนซื้อที่ดินและซื้อที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยตามมาตรา ๕๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (คนต่างด้าวตามมาตรา ๑๕ หมายถึงบุคคลธรรมดาไม่รวมนิติบุคคล)

กรณีคนต่างด้าวตามข้อ ๒.๑-๒.๓ ขอได้มาซึ่งที่ดินต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีก่อน ดังนั้น เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวใน ๓ กรณีดังกล่าวข้างต้นจะจำหน่ายที่ดิน จึงต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีด้วย ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๘ (พ.ศ.๒๕๕๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๕๓ ข้อ ๑ (๓)

๓. การขออนุญาตจำหน่ายโอนที่ดินของคนต่างด้าว

รัฐมนตรีได้มอบอำนาจการสั่งอนุญาตให้คนต่างด้าว (ผู้ได้มาซึ่งที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน) ขอนำจำหน่ายโอนที่ดินตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๘ (พ.ศ.๒๕๕๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๕๓ ข้อ ๑ (๓) ดังนี้

กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร

ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน

กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น

ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน

คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๕๒/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๕๖ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๑๘๔๑ ลงวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๕๖ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว โดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม และการขอนำจำหน่ายโอนที่ดินของคนต่างด้าว (ผู้ได้มาซึ่งที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน)

๔. การตรวจสอบหลักฐานและบันทึกถ้อยคำผู้ขอ

ให้คนต่างด้าวยื่นคำขอตามแบบการแจ้งไม่ใช้ที่ดิน (ต.๓) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ) และในการขออนุญาตพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบหลักฐานดังต่อไปนี้

๔.๑ คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ค.๑ หรือ ท.ค.๑ ก.)

๔.๒ แบบการแจ้งไม่ใช้ที่ดิน (ต.๓)

๔.๓ สำเนาหลักฐานของผู้โอน เช่น

๔.๓.๑ กรณีเป็นบุคคลธรรมดา

- (๑) ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ออกให้ หรือ
- (๒) หนังสือเดินทาง หรือ
- (๓) หนังสือรับรองของเจ้าหน้าที่พนักงานกงสุล หรือสถานทูตที่ผู้นั้นสังกัด

อยู่ หรือ

(๔) หนังสือแสดงสัญชาติ (Emergency Certificate) ซึ่งกระทรวงการต่างประเทศ
ออกให้เป็นการชั่วคราว

- (๕) หนังสือยินยอมคู่สมรส (ถ้ามี)

๔.๓.๒ กรณีเป็นนิติบุคคล

- (๑) หนังสือรับรองของนายทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท
- (๒) หนังสือบริคณห์สนธิ
- (๓) วัตถุประสงค์
- (๔) ข้อบังคับ
- (๕) รายงานการประชุม
- (๖) บัตรประจำตัวของกรรมการหรือผู้แทนนิติบุคคล

๔.๔ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงที่ขออนุญาต

๔.๕ สำหรับเอกสารที่เป็นภาษาต่างประเทศ ให้ปฏิบัติตามกฎกระทรวง (พ.ศ.๒๕๔๐)
ออกตามความในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๙ ดังนี้

๔.๕.๑ การรับรองความถูกต้องของคำแปลเป็นภาษาไทย ให้กระทำโดย

- (๑) คนไทยที่จบการศึกษาในระดับที่ไม่ต่ำกว่าปริญญาตรีในหลักสูตรที่ใช้
ภาษาที่ปรากฏในเอกสารนั้นเป็นภาษาในการเรียนการสอน
- (๒) อาจารย์ในสถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษาและเป็นผู้สอนภาษาที่
ปรากฏในเอกสารนั้นในสถาบันการศึกษาดังกล่าว
- (๓) สถานทูตหรือสถานกงสุลต่างประเทศที่ตั้งอยู่ในประเทศไทย โดย
ประเทศนั้นใช้ภาษาที่ปรากฏในเอกสารนั้นเป็นภาษาราชการ
- (๔) สถานทูตหรือสถานกงสุลไทยในต่างประเทศ

๔.๕.๒ เจ้าหน้าที่จะยอมรับเอกสารที่ทำขึ้นเป็นภาษาต่างประเทศโดยไม่ต้องให้จัดทำคำแปลเป็นภาษาไทยได้ในกรณีดังต่อไปนี้

- (๑) เจ้าหน้าที่นั้นเห็นว่าตนสามารถเข้าใจภาษาดังกล่าวได้
- (๒) เจ้าหน้าที่นั้นมีผู้ร่วมงานที่มีความรู้ในภาษาดังกล่าว

๕. ขั้นตอนการดำเนินการของเจ้าหน้าที่

๕.๑ กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร

๕.๑.๑ เมื่อมีการยื่นคำขอจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าว (ผู้ได้มาซึ่งที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ขอตามแบบ ต.๓ แล้วให้ส่งเรื่องไปให้กรมที่ดินพิจารณา

๕.๑.๒ เมื่อกรมที่ดินได้รับเรื่องแล้ว ให้เจ้าหน้าที่พิจารณาเสนออธิบดีกรมที่ดินในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรี

๕.๑.๓ เมื่อมีคำสั่งอนุญาตแล้ว ให้ส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

๕.๑.๔ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งผู้ขอเพื่อให้ดำเนินการต่อไป

๕.๑.๕ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้คนต่างด้าวจำหน่ายที่ดินแล้ว ให้รายงานกรมที่ดินตามบัญชีทะเบียนที่ดินของคนต่างด้าว (ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ) เพื่อจะได้แก้ไขบัญชีทะเบียนที่ดินทางส่วนกลางให้ถูกต้องตรงกัน

๕.๒ กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น

๕.๒.๑ เมื่อมีการยื่นคำขอจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าว (ผู้ได้มาซึ่งที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ขอตามแบบ ต.๓ แล้วให้ดำเนินการดังนี้

- (๑) กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัด

ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดสอบถามข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าวไปยังสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ทางโทรสาร ตามบัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าวตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๘ (พ.ศ.๒๕๕๖) (ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ)

- (๒) กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ส่วนแยก สำนักงานที่ดิน

อำเภอ

ให้ส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดินจังหวัด เพื่อให้สำนักงานที่ดินจังหวัด ดำเนินการสอบถามข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าว ไปยังสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ทางโทรสาร ตามข้อ ๕.๒.๑ (๑) ต่อไป

๕.๒.๒ สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าว และส่งคืนสำนักงานที่ดินจังหวัด ทางโทรสาร

๕.๒.๓ เมื่อสำนักงานที่ดินจังหวัดได้รับบัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าวจากสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินแล้ว ให้ตรวจสอบความถูกต้องแล้วให้เสนอเรื่องต่อผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาสั่งการ (กรณีคนต่างด้าวขอจำหน่ายที่ดิน รัฐมนตรีได้มอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน)

กรณีตรวจสอบพบว่าคนต่างด้าวได้ขอจดทะเบียนจำหน่ายที่ดินไปโดยไม่ได้ขออนุญาตจากรัฐมนตรี ให้ดำเนินการตามข้อ ๕.๒.๑ (๑) หรือข้อ ๕.๒.๑ (๒) แล้วแต่กรณี ก่อนเสนอเรื่องต่อผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาสั่งอนุญาตย้อนหลังให้เป็นการถูกต้อง

๕.๒.๔ เมื่อมีคำสั่งอนุญาตแล้ว ให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัด

ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดรายงานผลการสั่งอนุญาต ตามบัญชีรายงานผลการสั่งอนุญาตของคนต่างด้าว ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๘ (พ.ศ.๒๔๕๑) (ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ) ให้กรมที่ดินทราบภายใน ๗ วัน นับแต่วันที่สั่งอนุญาต แล้วแจ้งผู้ขอเพื่อให้ดำเนินการต่อไป

(๒) กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ส่วนแยก สำนักงานที่ดินอำเภอ

ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดรายงานผลการสั่งอนุญาตให้กรมที่ดินทราบภายใน ๗ วัน นับแต่วันที่สั่งอนุญาต ตามข้อ ๕.๒.๔ (๑) แล้วส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ส่วนแยก สำนักงานที่ดินอำเภอ เพื่อแจ้งผู้ขอให้มาดำเนินการต่อไป

๕.๒.๕ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้คนต่างด้าวจำหน่ายที่ดินแล้ว ให้รายงานกรมที่ดินตามบัญชีทะเบียนที่ดินของคนต่างด้าว (ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ) เพื่อจะได้แก้ไขบัญชีทะเบียนที่ดินทางส่วนกลางให้ถูกต้องตรงกัน

๖. การแก้ไขทะเบียนที่ดินของคนต่างด้าว

ที่ดินที่มีทะเบียนแล้ว ถ้ามีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนเกี่ยวกับชื่อหรือที่อยู่ หรือจำหน่าย โอนที่ดินไป ให้ปฏิบัติดังนี้

๖.๑ กรณีคนต่างด้าวจำหน่ายหรือโอนที่ดินไปทั้งแปลง ให้ขีดฆ่าข้อความในทะเบียนตั้งแต่ช่อง “ลำดับที่” ไปตลอดทั้งบรรทัด แล้วหมายเหตุให้ทราบถึงชื่อผู้รับโอน สัญชาติ ประเภทการโอน วันที่จดทะเบียนโอนและทะเบียนเลขที่ (ถ้ามี)

๖.๒ กรณีคนต่างด้าวจำหน่ายหรือโอนที่ดินบางส่วน ไม่ต้องดำเนินการตามข้อ ๖.๑ แต่ให้หมายเหตุให้ทราบถึงชื่อผู้รับโอน สัญชาติ ประเภทการโอน วันที่จดทะเบียนโอน และทะเบียนเลขที่ (ถ้ามี)

๖.๓ กรณีคนต่างด้าวถึงแก่กรรม และมีการโอนมรดกให้กับคนต่างด้าว ซึ่งเป็นทายาทโดยธรรม ตามมาตรา ๕๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ก็ให้หมายเหตุไว้ตามข้อ ๖.๑ หรือข้อ ๖.๒ แล้วแต่กรณี

๖.๔ สำหรับทะเบียนที่ยกไปลงใหม่ ตามข้อ ๖.๑ – ๖.๓ ให้หมายเหตุให้ทราบถึงผู้โอน และทะเบียนเลขที่ของผู้โอน

๖.๕ กรณีคนต่างด้าวแก้ไขชื่อและหรือที่อยู่ ให้ขีดฆ่าชื่อและหรือที่อยู่เดิม และแก้ไขเป็นชื่อและหรือที่อยู่ใหม่ แล้วกรายการไปลงใหม่ตามตัวอักษรชื่อที่เปลี่ยนแปลงนั้น โดยให้ลงในช่องหมายเหตุว่ายกไปลงในอักษรใด ทะเบียนเลขที่ใด (ถ้ามี)

๖.๖ การเปลี่ยนแปลงโดยลักษณะอื่น ถ้าเป็นกรณีที่ต้องเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนก็ให้เลือกปฏิบัติโดยอนุโลมตามตัวอย่างที่กล่าวมา

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนให้แจ้งกรมที่ดินทราบทุกครั้ง เพื่อแก้ไขทะเบียนที่ดิน คนต่างด้าวทางส่วนกลางให้ถูกต้องตรงกันโดยสำเนาหรือรายงานตามรายการที่เปลี่ยนแปลง พร้อมทั้งส่งสำเนานางสือแสดงสิทธิในที่ดินไปด้วย

๗. แนวทางการพิจารณาของกรมที่ดิน

๗.๑ บริษัทต่างด้าวขอจำหน่ายที่ดิน

ข้อเท็จจริง บริษัท อ. เป็นนิติบุคคลต่างด้าว เมื่อ พ.ศ.๒๕๐๑ บริษัทได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี ให้ซื้อที่ดิน ๑๐ แปลง โดยอาศัยสนธิสัญญาตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต่อมาบริษัท อ.ต้องการจำหน่ายที่ดินทั้ง ๑๐ แปลงดังกล่าว

ความเห็น

บริษัท อ.เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีความประสงค์จะขายที่ดินเพื่อนำเงินไปก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรม อันอยู่ในวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ เห็นควรอนุญาตให้บริษัทขายที่ดินแปลงดังกล่าวได้ แต่เนื่องจากการขายที่ดินของบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีก่อนตามมาตรา ๕๕ ประกอบมาตรา ๘๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๘ (พ.ศ.๒๔๕๗) ข้อ ๑ (๓)

หมายเหตุ ประเทศไทยได้ยกเลิกสนธิสัญญาเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินกับประเทศต่างๆ แล้วตั้งแต่วันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๔ ปัจจุบันคนต่างด้าวจึงไม่อาจขอได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๗.๒ บริษัทต่างด้าวขอจำหน่ายที่ดิน

ข้อเท็จจริง

บริษัท A. เป็นนิติบุคคลต่างด้าวได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ขอขายที่ดิน

ความเห็น

บริษัท A เป็นนิติบุคคลต่างด้าวตามนัยมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน เมื่อบริษัทต้องการขายที่ดินดังกล่าวต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีฯ ก่อน ตามนัยมาตรา ๕๕ และ ๘๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับข้อ ๑ (๓) ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๘ (พ.ศ.๒๔๕๗)

๗.๓ คนต่างด้าวขอจำหน่ายที่ดินย้อนหลัง

ข้อเท็จจริง

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนขายที่ดินของคนต่างด้าวโดยไม่ได้ขออนุญาตจากรัฐมนตรี

ความเห็น

คนต่างด้าวได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินจากรัฐมนตรี ตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และขออนุญาตจำหน่ายที่ดินตามมาตรา ๘๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๘ (พ.ศ.๒๔๕๗) ข้อ ๑ (๓) พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไปโดยไม่ส่งเรื่องขออนุญาตก่อน เป็นเพราะเจ้าหน้าที่พลั้งเผลอไม่มีเจตนาหลีกเลี่ยงกฎหมายแต่อย่างใด เห็นควรนำเรียนให้รัฐมนตรีสั่งอนุญาตย้อนหลัง

๓.๔ คนต่างด้าวรับมรดกแล้วขอจำหน่ายที่ดินทั้งหมด

ข้อเท็จจริง คนต่างด้าวรับมรดกที่ดินตามมาตรา ๕๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วขอจำหน่ายที่ดินไปทั้งหมด

ความเห็น นาง A คนต่างด้าว เป็นมารดาของนาง ก. เจ้ามรดก นาง A. ขอรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม ตามมาตรา ๕๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เนื้อที่ ๒ ไร่ ที่ดินที่ขอรับมรดกเป็นประเภทที่อยู่อาศัย ซึ่งเกินกำหนดสิทธิตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งให้คนต่างด้าวมีสิทธิถือที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยได้ครอบครอง ๑ ไร่ กรณีนี้ผู้ขอได้ขออนุญาตจำหน่ายที่ดินที่รับมรดกทั้งหมดไปในคราวเดียวกัน โดยจะจดทะเบียนให้ที่ดินทั้งหมดแก่นาง ข. ซึ่งเป็นบุตรและเป็นบุคคลสัญชาติไทย เห็นควรอนุญาตให้ผู้ขอรับมรดกและจำหน่ายที่ดินทั้งหมดไปในคราวเดียวกันได้ ตามนัยมาตรา ๕๓ และมาตรา ๘๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับข้อ ๑ (๓) ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๘ (พ.ศ.๒๔๕๗)

๓.๕ คนต่างด้าวรับมรดกแล้วขอจำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินสิทธิ

ข้อเท็จจริง คนต่างด้าวรับมรดกที่ดินตามมาตรา ๕๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้วขอจำหน่ายที่ดินเฉพาะส่วนที่เกินสิทธิตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ความเห็น

นาย A. คนต่างด้าว เป็นบิดาของนาย ก. เจ้ามรดก นาย A. ขอรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรมตามมาตรา ๕๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เนื้อที่ ๓ ไร่ ที่ดินที่ขอรับมรดกเป็นประเภทที่อยู่อาศัยซึ่งเกินกำหนดสิทธิตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีนี้ผู้ขอได้ขออนุญาตจำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินสิทธิจำนวน ๒ ไร่ ไปในคราวเดียวกันโดยจะจดทะเบียนให้แก่ นาย ข. ซึ่งเป็นบุตรและเป็นบุคคลสัญชาติไทยเห็นควรอนุญาตให้ผู้ขอรับมรดกไปทั้งหมด ๓ ไร่ และจำหน่ายส่วนที่เกิน ๒ ไร่ ไปในคราวเดียวกันตามนัยมาตรา ๕๓ และมาตรา ๘๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับข้อ ๑ (๓) ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๘ (พ.ศ.๒๔๕๗)

ต.๓

แบบการแจ้งไม่ใช้ที่ดิน

ที่ดิน

ตำบล.....

ทะเบียนเลขที่.....

อำเภอ.....

เล่ม.....หน้า.....

จังหวัด.....

สารบบเล่ม.....หน้า.....

เลขรับที่.....เล่ม.....หน้า.....วันที่.....

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ข้าพเจ้า นาย.....นางสาว.....อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....เป็นบุตร.....ตั้งบ้านเรือนอยู่ที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

มีใบสำคัญประจำตัวที่.....ลงวันที่.....

ออกให้โดย.....ขอแจ้งไม่ใช้ที่ดินของข้าพเจ้า

ต่อ.....จังหวัด.....ดังมีรายการต่อไปนี้

ข้อ ๑. ด้วยข้าพเจ้าจะมีที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

คือ.....เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

มีชื่อ.....เป็นเจ้าของซึ่งเวลานี้

(เป็นท็อยู่อาศัย.....)

ใช้ประกอบกิจการ.....

ข้อ ๒. บัดนี้ข้าพเจ้าไม่ใช้ที่ดินที่กล่าวข้างต้นต่อไปทั้งหมดหรือแต่บางส่วนมี

เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....วา เพราะต้องการ.....(ยกให้แก่.....บุตรของข้าฯ.....หรือ.....

จำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินกำหนดสิทธิตามนัยมาตรา ๘๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน).....

ทั้งนี้ตั้งแต่วันที่.....ที่ได้รับโอนมรดก.....จึงขอแจ้งให้ทราบ

(ลงชื่อ).....ผู้ขอ

คำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่

- เห็นควรอนุญาตให้ผู้ขอจำหน่ายที่ดินได้

.....

.....

.....

บัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของภาคใต้ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2497)

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

วันที่.....

ชื่อ..... นามสกุล..... อาชีพ..... ปี..... ที่..... จังหวัด..... อำเภอ..... ตำบล.....

ที่อยู่เลขที่..... อำเภอ..... จังหวัด..... ที่ดิน..... ไร่..... งาน..... วา.....

ลงวันที่..... ออกให้โดย.....

ลำดับ ที่	หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน		ที่ดินตั้งอยู่ที่			จำนวนที่ดิน		ประเภทการใช้ประโยชน์	อนุญาต วัน/เดือน/ปี	ประเภทการ จดทะเบียน วัน/เดือน/ปี	หมายเหตุ
	ชนิด	เลขที่	หน้า	หมู่ที่	ตำบล	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด			
ที่ดิน เดิม			ถาวร								
1											
2											
3											
ขอ ถ้ำ											
1											
2											
3											

หมายเหตุ ให้ระบุชื่อผู้รับโอนและสัญญาซื้อขายของหมายเหตุ

ลงชื่อ..... เจ้าหน้าที่.....

ลงชื่อ..... หัวหน้าฝ่าย.....

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....

(.....)

...../...../.....

.....

ทะเบียนเลขที่ (ลำดับที่คำขอ / ปีงบประมาณ).....

[illegible][illegible]

.....

[illegible]

โครงการจัดทำหนังสือรวมคู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินและห้องชุดของคนต่างด้าว คนไทยที่มีคู่สมรส
เป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลบางประเภท

- ผู้อนุมัติโครงการ
นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ อธิบดีกรมที่ดิน
- ผู้เห็นชอบโครงการ
นายสุธี เขียรกัลยา รองอธิบดีกรมที่ดิน
- ผู้เสนอโครงการ
นายจักรพันธ์ นุชอนงค์ ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
- คณะผู้จัดทำ
นางมาลาภรณ์ นิลพานิช ผู้อำนวยการส่วนกำหนดสิทธิในที่ดิน
และควบคุมทะเบียนที่ดิน
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
นางปภาวดี ธรรมสนอง นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ
กลุ่มกำหนดสิทธิในที่ดิน
ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน
นางเกษิณี ราษฎร์จิตต์ นักวิชาการที่ดินชำนาญการ
กลุ่มกำหนดสิทธิในที่ดิน
ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน
นางสุภาวดี ทักษิณสัมพันธ์ นักวิชาการที่ดินชำนาญการ
กลุ่มกำหนดสิทธิในที่ดิน
ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน
