

แนววินิจฉัยเกี่ยวกับการถือครองที่ดิน
ของคนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าว

เรื่องที่ ๓๕ สิทธิการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวในฐานะ
ทายาทโดยธรรม การถือครองที่ดินของคนไทย
ที่เปลี่ยนสัญชาติเป็นคนต่างด้าว นิติบุคคลไทย
เปลี่ยนสถานะเป็นนิติบุคคลต่างด้าว

● ประเด็นปัญหา

ตามประมวลกฎหมายที่ดินได้บัญญัติถึงสิทธิในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวกรณีรับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม กรณีคนไทยเปลี่ยนสัญชาติเป็นคนต่างด้าว และกรณีนิติบุคคลไทยเปลี่ยนสถานะเป็นนิติบุคคลต่างด้าวไว้ในมาตรา ๙๓ มาตรา ๙๕ และมาตรา ๑๐๐ แต่เนื่องจากตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้กำหนดให้คนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินก็โดยอาศัยบทสนธิสัญญาซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้และจะต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีทั้งนี้ ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น ที่อยู่อาศัยครอบครองละไม่เกิน ๑ ไร่ เป็นต้น แต่ปัจจุบันประเทศไทยได้บอกเลิกสนธิสัญญาทางไมตรีพาณิชย์ และการเดินเรือระหว่างประเทศกับนานาประเทศแล้ว ตั้งแต่วันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๔ คนต่างด้าวจึงไม่สามารถได้มาซึ่งที่ดินภายใต้บังคับบัญญัติมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้อีกต่อไป จึงมีกรณีที่จะต้องพิจารณาว่า

๑. เมื่อปัจจุบันประเทศไทยไม่มีสนธิสัญญากับนานาประเทศที่ระบุให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดินแล้ว คนต่างด้าวจะขอได้มาซึ่งที่ดินหรือถือครองที่ดินได้ตามสิทธิที่จะพึงมีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในมาตรา ๙๕ และมาตรา ๑๐๐ ได้หรือไม่

๒. กรณีการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวโดยการรับมรดก ในฐานะทายาทโดยธรรม ตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การถือครองที่ดินของคนไทยที่เปลี่ยนสัญชาติเป็นคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลที่มีสภาพเป็นนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนนิติบุคคลต่างด้าว ตามมาตรา ๙๕ และมาตรา ๑๐๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินจะต้องนำ มาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินมาบังคับใช้หรือไม่

● กฎหมาย

ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๗ มาตรา ๙๓ มาตรา ๙๕ มาตรา ๙๘ และมาตรา ๑๐๐

● ความเห็นคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดิน

๑. กรณีผู้ได้มาซึ่งที่ดินในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้าภายหลังผู้นั้น เปลี่ยนสัญชาติเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา ๙๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือกรณีตามมาตรา ๑๐๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่บัญญัติว่า นิติบุคคลที่ได้มาซึ่งที่ดินในขณะที่ไม่ต้องด้วยบทบัญญัติของมาตรา ๙๗ และมาตรา ๙๘ (ไม่เป็นนิติบุคคลต่างด้าว) ถ้าภายหลังมีสภาพต้องด้วย บทบัญญัติของมาตรา ๙๗และ ๙๘ ให้นำบทบัญญัติมาตรา ๙๕ มาใช้ บังคับโดยอนุโลม ดังนั้น เมื่อบทบัญญัติตามมาตรา ๙๕ ได้กำหนดให้ ผู้เปลี่ยนสัญชาติเป็นคนต่างด้าว “คงมีสิทธิถือที่ดินได้เท่าที่คนต่างด้าวจะ พึงมี” ย่อมหมายความว่า ทั้งกรณีการเปลี่ยนสัญชาติเป็นคนต่างด้าวตาม มาตรา ๙๕ หรือนิติบุคคลซึ่งกลายเป็นนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินได้เสมือน คนต่างด้าว ตามมาตรา ๑๐๐ บุคคลดังกล่าวย่อมมีสิทธิถือที่ดินต่อไปได้ เท่าที่คนต่างด้าวจะพึงมี ตามนัยมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นอกนั้นให้ทำการจำหน่าย ตามมาตรา ๙๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

โดยไม่จำเป็นต้องพิจารณาถึงบทสนธิสัญญาของประเทศตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแต่อย่างใด

๒. กรณีสิทธิการได้มาซึ่งที่ดินโดยการรับมรดกในฐานะทายาท โดยธรรมของคนต่างด้าว ตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นอำนาจของรัฐมนตรีที่จะอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน แต่เมื่อรวมกับที่มีอยู่แล้วต้องไม่เกินจำนวนที่พึงจะมีได้ตามนัยมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินกรณีดังกล่าวนี้ถือเป็นการได้มาในลักษณะพิเศษในฐานะเป็นทายาทโดยธรรมตามหลักแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งมรดกย่อมตกทอดไปยังบุคคลผู้เป็นทายาท คนต่างด้าวผู้เป็นทายาท โดยธรรมจึงมีสิทธิรับมรดกได้โดยไม่จำเป็นต้องพิจารณาถึงบทสนธิสัญญาของประเทศตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรื่องที่ ๓๖ กรณีคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาด

● ประเด็นปัญหา

นาง บี มีคู่สมรสไม่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี ศาลแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดิน จดทะเบียนระงับจำนอง และโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ นาง บี สำนักงานที่ดิน จึงแจ้งให้ศาลทราบว่า ไม่อาจดำเนินการจดทะเบียนได้ เพราะผู้ซื้อมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว เงินที่นำมาซื้อที่ดินเป็นเงินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน เป็นการซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว

ศาลเห็นว่า นาง บี ไม่ได้จดทะเบียนสมรสกับคนต่างด้าวเมื่อเป็นผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดของศาลโดยชอบด้วยกฎหมายแล้วเป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดิน ที่จะต้องดำเนินการตามประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

● กฎหมาย

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๐

๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๔ และมาตรา ๘๖

● ความเห็นกรมที่ดิน

๑. การที่ศาลมีคำสั่งขายทอดตลาดทรัพย์สินในคดีแพ่งนั้น ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดย่อมได้สิทธิ ตามมาตรา ๑๓๓๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่เป็นคนละกรณีกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้มาซึ่งที่ดินของบุคคลบางประเภทประมวลกฎหมายที่ดินได้บัญญัติไว้อีกส่วนหนึ่ง การที่ศาลสั่งขายทอดตลาดที่ดินศาลมิได้พิจารณาว่า ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดจะมีสิทธิที่จะซื้อที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ ดังนั้น เมื่อมีผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาด ศาลเพียงแต่แจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการจดทะเบียนโอนให้ถูกต้องตามกฎหมายเท่านั้น การที่ศาลแจ้งผลการขายทอดตลาดเพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนโอนขายให้แก่ผู้ซื้อจากการขายทอดตลาดเป็นเรื่องในทางธุรการของศาลเท่านั้น ไม่ใช่คำสั่งให้โอนแต่อย่างใด

๒. นาง บี ซึ่งเป็นผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี มีคู่สมรสที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว เงินที่นำมาซื้อที่ดินได้มาจากการทำมาหาได้ร่วมกันระหว่างอยู่กินฉันสามีภริยา

หากให้นาง บี ซื้อที่ดินก็จะเป็นผลให้คนต่างด้าวมีสิทธิในที่ดินร่วมด้วย เพราะเป็นทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกันทั้งเป็นผลให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเป็นกรณีที่ฟังได้ว่าซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว กรมที่ดิน เสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ นาง บี ซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวตามมาตรา ๗๔ วรรคสองแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และรัฐมนตรีฯ ได้มีคำสั่งไม่อนุญาตให้ นาง บี ซื้อที่ดินแปลงดังกล่าว

เรื่องที่ ๓๗ คนต่างด้าวขอจดทะเบียนรับโอนที่ดินตาม คำพิพากษาศาล

● ประเด็นปัญหา

ข้อเท็จจริงตามคำพิพากษาศาลฟังได้ว่า เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๔๕ จำเลยทั้งสองได้ชักชวน นายเอ โจทก์ (คนต่างด้าว) ซื้อที่ดินเพื่อทำธุรกิจร่วมกันและใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยโอนเงินเข้าบัญชีของจำเลยที่ ๑ (คนต่างด้าว) ต่อมาจำเลยที่ ๑ ได้นำเงินดังกล่าวไปซื้อที่ดิน น.ส. ๓ เลขที่ ๑ และ น.ส. ๓ เลขที่ ๒ แล้วใส่ชื่อนางแดง (ซึ่งเป็นภรรยาของจำเลยที่ ๑) เป็นเจ้าของที่ดิน หลังจากโจทก์ทราบเรื่องจึงเรียกให้จำเลยที่ ๑ คืนเงินจำนวนดังกล่าวแก่โจทก์ หรือโอนที่ดินทุกแปลงแก่โจทก์ ศาลเห็นว่าจำเลยทั้งสองร่วมกันนำเงินของโจทก์ไปซื้อที่ดินแล้วใส่ชื่อจำเลยที่ ๒ จึงถือว่าจำเลยที่ ๒ ครอบครองที่ดินแทนโจทก์ จำเลยที่ ๒ จึงต้องคืนที่ดินดังกล่าวแก่โจทก์ หากคืนไม่ได้จำเลยทั้งสองต้องคืนเงินดังกล่าวพร้อมดอกเบี้ย ตามที่โจทก์ขอให้ศาลมีหนังสือถึงอธิบดีกรมที่ดิน เพื่อมีคำสั่ง

ให้โจทก์จำหน่ายที่ดินพิพาทตามกฎหมายนั้น เห็นว่าเป็นอำนาจหน้าที่ของอธิบดีกรมที่ดิน ซึ่งโจทก์จะต้องดำเนินการเอง ศาลไม่มีคำสั่งให้และพิพากษาให้จำเลยที่ ๒ โอนที่ดินพิพาทคืนโจทก์ หากไม่ปฏิบัติตามคำพิพากษาให้ถือเอาคำพิพากษาเป็นการแสดงเจตนาของจำเลยที่ ๒ และหากจำเลยที่ ๒ ไม่โอนที่ดินคืนโจทก์ ให้จำเลยทั้งสองร่วมกันชดใช้เงินค่าที่ดินแก่โจทก์พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปีนับแต่วันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๔๕ เป็นต้นไป จนกว่าจำเลยทั้งสองจะได้ชำระเงินแก่โจทก์ครบถ้วน นายเอยื่นคำขอจดทะเบียนโอนที่ดินตามคำพิพากษาถึงที่สุดให้ นางแดง จำเลยที่ ๒ โอนที่ดินตาม น.ส.๓ เลขที่ ๑ และ น.ส.๓ เลขที่ ๒ คืนนายเอ โจทก์ นายเอคนต่างด้าวจะขอรับโอนที่ดินตามคำพิพากษาศาลได้หรือไม่ อย่างไร

● กฎหมาย

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๔ มาตรา ๘๖ มาตรา ๙๔ มาตรา ๙๖ มาตรา ๑๑๑ และมาตรา ๑๑๓

๒. ประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๑๓๗ และมาตรา ๒๖๗

๓. พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๔๔

● ความเห็นกรมที่ดิน

กรมที่ดินเสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ นายเอ รับโอนที่ดินพิพาท ตามนัยมาตรา ๗๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ด้วยเหตุผลตามข้อกฎหมาย ดังนี้

๑. ตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้บัญญัติให้คนต่างด้าวอาจขอได้มาซึ่งที่ดินในประเทศไทยได้ก็โดยอาศัยบทสนธิสัญญา

ซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ซึ่งปัจจุบันนี้ประเทศไทยไม่มี สนิธิสัญญา กับนานาประเทศเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว แล้ว คนต่างด้าวจึงไม่สามารถที่จะขอได้มาซึ่งที่ดินในประเทศไทยตาม นัยดังกล่าว แต่อย่างไรก็ตามคนต่างด้าวอาจขอได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่บัญญัติให้คนต่างด้าวซึ่งนำเงินมา ลงทุนในประเทศไทยไม่น้อยกว่า ๕๐ ล้านบาท อาจขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อ ใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกิน ๑ ไร่ เมื่อข้อเท็จจริงในเรื่องนี้ปรากฏว่าศาล พิพากษาให้จำเลยที่ ๒ โอนที่ดินพิพาททั้ง ๒ แปลง คืนแก่โจทก์ซึ่งเป็น คนต่างด้าวจึงไม่สามารถที่จะขอรับโอนที่ดินตามคำพิพากษาศาลดังกล่าวได้ เนื่องจากเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายโดยขัดกับบทบัญญัติในมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และมีใช่เป็นกรณีตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่ง ประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถที่จะจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินแปลงดังกล่าวตามนัยคำพิพากษาศาลให้แก่ นายเอคนต่างด้าวได้

๒. ศาลได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดว่า หากนางแดง จำเลยที่ ๒ ไม่โอนที่ดินคืนโจทก์ ให้จำเลยทั้งสองร่วมกันชดใช้เงินพร้อมดอกเบี้ยแก่ โจทก์ซึ่งโจทก์ก็สามารถดำเนินการตามคำพิพากษาดังกล่าวต่อไปได้

๓. โดยที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่า นางแดง ได้ครอบครองที่ดิน ทั้ง ๒ แปลงดังกล่าวแทนโจทก์ จึงถือได้ว่า นางแดง ได้มาซึ่งที่ดินในฐานะ เป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าว ตามมาตรา ๙๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต้องจำหน่ายที่ดินภายในเวลาตามที่อธิบดีกำหนดให้ซึ่งไม่น้อยกว่า ๑๘๐ วัน แต่ไม่เกิน ๑ ปี ตามมาตรา ๙๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อีกทั้งมี ความผิดฐานได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นตัวแทนคนต่างด้าวตามมาตรา ๑๑๓

แห่งประมวลกฎหมายที่ดินประกอบกับความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จต่อเจ้าพนักงานและความผิดฐานแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำตามหน้าที่ จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ ตามมาตรา ๑๓๗ และ มาตรา ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา สำหรับ นายเอ เป็นบุคคลต่างด้าวเข้าถือครองที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาต เป็นการฝ่าฝืน มาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมมีความผิดตามมาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๔. กระทรวงมหาดไทย ได้เห็นชอบกับความเห็นของกรมที่ดิน และได้นำเรียนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีคำสั่งไม่อนุญาตให้นายเอรับโอนที่ดินทั้ง ๒ แปลงดังกล่าว ตามที่กรมที่ดินเสนอ ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้มีคำสั่งไม่อนุญาตให้คนต่างด้าวรับโอนที่ดิน

๕. เนื่องจากคำสั่งของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ตามมาตรา ๗๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถือเป็นที่สุด จึงเป็นคำสั่งทางปกครองที่ไม่มีการอุทธรณ์ ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ นายเอ จะต้องไปฟ้องคดีต่อศาลปกครองโดยตรงกรมที่ดินได้ทำหนังสือแจ้งผลการพิจารณาให้จังหวัดทราบ และแจ้ง นายเอ ทราบถึงสิทธิในการฟ้องคดีปกครองว่า ถ้านายเอ มีความประสงค์จะฟ้องโต้แย้งคำสั่ง ให้ทำคำฟ้องเป็นหนังสือหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางหรือศาลปกครองจังหวัด ภายใน ๙๐ วัน นับแต่วันที่รับแจ้งหรือทราบคำสั่งนี้ ตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒

เรื่องที่ ๓๘ ภรรยาคนต่างด้าวนำเงินที่เป็นสินสมรสมาซื้อที่ดิน ตามคำพิพากษา

● ประเด็นปัญหา

ศาลมีคำพิพากษา (ระหว่างคนต่างด้าว โจทก์ กับนายเก่ง จำเลยเรื่อง ซื้อขาย) ให้จำเลยส่งมอบการครอบครอง พร้อมจดทะเบียนโอนเปลี่ยนชื่อจากจำเลยเป็นชื่อ นางนิต (ภริยาชอบด้วยกฎหมายของคนต่างด้าว) มิฉะนั้นให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนาของจำเลย หากไม่สามารถจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อได้ ให้จำเลยคืนเงินจำนวน ๑,๓๕๐,๐๐๐ บาท แก่โจทก์

นางนิต ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนได้มาซึ่งที่ดินตามคำพิพากษาของศาล โดยให้ถ้อยคำว่า เงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดินเป็นของคู่สมรสซึ่งเป็นคนต่างด้าวพนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการได้หรือไม่

● กฎหมาย

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๔

๒. พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๔๔

● ความเห็นกรมที่ดิน

นางนิต ผู้ลงชื่อใน น.ส.๓ ตามคำสั่งศาล มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวและนางนิต ได้ให้ถ้อยคำยืนยันว่าเงินทั้งหมดที่นำไปซื้อที่ดินเป็นของคนต่างด้าวทั้งสิ้น ดังนั้น การที่นางนิตขอจดทะเบียนลงชื่อใน น.ส.๓ ดังกล่าว จึงเป็นการถือครองที่ดินแทนคู่สมรสซึ่งเป็นคนต่างด้าวพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามคำพิพากษาได้

แต่อย่างไรก็ดี ศาลได้มีคำพิพากษาเป็นทางออกไว้แล้วว่า “หากไม่สามารถ จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อได้ให้จำเลยคืนเงินจำนวน ๑,๓๕๐,๐๐๐ บาท แก่โจทก์” ซึ่งโจทก์ก็สามารถดำเนินการตามคำพิพากษาดังกล่าวต่อไปได้ กรมที่ดิน ได้เสนอให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีคำสั่งไม่อนุญาตให้นางนิต รับโอนที่ดินแปลงดังกล่าวตามมาตรา ๗๔ วรรคสอง แห่งประมวล กฎหมายที่ดิน ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้มีคำสั่งไม่อนุญาต ให้นางนิตซื้อที่ดินแปลงดังกล่าว

เนื่องจากคำสั่งของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ตามมาตรา ๗๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินถือเป็นที่สุด จึงเป็น คำสั่งทางปกครองที่ไม่มีการอุทธรณ์ ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติ วิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ นางนิต จะต้องฟ้องคดีต่อ ศาลปกครองโดยตรง

เรื่องที่ ๓๙ คนต่างด้าวขอรับโอนที่ดินตามคำสั่งศาล (โอนให้ตัวการ)

● ประเด็นปัญหา

จังหวัด ร. ได้หาหรือแนวทางปฏิบัติกรณี นาย ก. (คนต่างด้าว) ยื่นคำขอจดทะเบียนรับโอนที่ดินตามคำสั่งศาล โดยศาลมีคำพิพากษา ถึงที่สุดให้นาง ข. จำเลยโอนที่ดินคืนให้แก่ นาย ก. คนต่างด้าว

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๔ มาตรา ๘๖ มาตรา ๙๔ มาตรา ๙๖ มาตรา ๑๑๑ และมาตรา ๑๑๓

๒. ประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๑๓๗ และมาตรา ๒๖๗

๓. พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙
มาตรา ๔๔

๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๔๐๗๕ ลงวันที่ ๑๔
กุมภาพันธ์ ๒๕๔๔

● ความเห็นกรมที่ดิน

๑. มาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้บัญญัติให้
คนต่างด้าวอาจขอได้มาซึ่งที่ดินในประเทศไทยได้ก็โดยอาศัยบทสนธิสัญญา
ซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งปัจจุบันนี้ประเทศไทยไม่มี
สนธิสัญญากับนานาประเทศเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว
แล้ว คนต่างด้าวจึงไม่สามารถที่จะขอได้มาซึ่งที่ดินในประเทศไทยตาม
นัยดังกล่าว แต่อย่างไรก็ตามคนต่างด้าวอาจขอได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา
๘๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่บัญญัติให้คนต่างด้าวซึ่งนำเงิน
มาลงทุนในประเทศไทยไม่น้อยกว่า ๔๐ ล้านบาท อาจขอได้มาซึ่งที่ดิน
เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกิน ๑ ไร่ เมื่อข้อเท็จจริงในเรื่องนี้ปรากฏตาม
คำพิพากษา ซึ่งพิเคราะห์เห็นว่าจำเลยนำเงินของโจทก์ไปซื้อที่ดินแล้วใส่ชื่อ
จำเลยเป็นเจ้าของเท่ากับจำเลยครอบครองที่ดินแทนโจทก์ จำเลยจึงต้อง
คืนที่ดินให้แก่โจทก์ แต่เนื่องจากโจทก์เป็นคนต่างด้าว จึงไม่สามารถที่
จะขอรับโอนที่ดินตามคำพิพากษาดังกล่าวได้ เนื่องจากการหลีกเลี่ยง
กฎหมายโดยขัดกับบทบัญญัติในมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
และมีใช้เป็นกรณีตามมาตรา ๘๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถที่จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
โอนที่ดินแปลงดังกล่าว ตามนัยคำพิพากษาให้แก่คนต่างด้าวได้

๒. ศาลได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดว่า หากจำเลยไม่โอนที่ดินดังกล่าวคืนโจทก์ ให้จำเลยชดใช้เงินพร้อมดอกเบี้ยแก่โจทก์ ซึ่งโจทก์คนต่างด้าวก็สามารถดำเนินการตามคำพิพากษาดังกล่าวต่อไปได้ จึงมีความเห็นเสนอให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีคำสั่งไม่อนุญาตให้นาย ก. คนต่างด้าวรับโอนที่ดินตามนัยมาตรา ๗๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๓. กระทรวงมหาดไทย ได้เห็นชอบกับความเห็นของกรมที่ดินและได้นำเรียนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีคำสั่งไม่อนุญาตให้นาย ก. คนต่างด้าวรับโอนที่ดินแปลงดังกล่าว ตามที่กรมที่ดินเสนอ ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้มีคำสั่งไม่อนุญาตให้นาย ก. คนต่างด้าวรับโอนที่ดิน

๔. เนื่องจากคำสั่งของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยตามมาตรา ๗๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถือเป็นที่สุด จึงเป็นคำสั่งทางปกครองที่ไม่มีการอุทธรณ์ ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ นาย ก. คนต่างด้าวจะต้องไปฟ้องคดีต่อศาลปกครองโดยตรง กรมที่ดินได้แจ้งผลการพิจารณาให้จังหวัดทราบ และแจ้งนาย ก. คนต่างด้าวทราบถึงสิทธิในการฟ้องคดีปกครองว่า หากนาย ก. มีความประสงค์จะฟ้องโต้แย้งคำสั่งให้ทำคำฟ้องเป็นหนังสือหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางหรือศาลปกครองจังหวัดภายใน ๙๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งหรือทราบคำสั่งนี้ตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒

๕. กรณีปรากฏข้อเท็จจริงตามทางพิจารณาของศาล จำเลยได้ครอบครองที่ดินแทนโจทก์ จึงถือได้ว่า นาง ข. จำเลยได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทน นาย ก. คนต่างด้าว ตามมาตรา ๙๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต้องจำหน่ายที่ดินภายในเวลาตามที่อธิบดีกำหนดให้ ซึ่งไม่น้อยกว่า ๑๘๐ วัน แต่ไม่เกิน ๑ ปี ตามมาตรา ๙๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อีกทั้งมีความผิดฐานได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นตัวแทนคนต่างด้าว ตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จต่อเจ้าพนักงานและความผิดฐานแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำตามหน้าที่ขัดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ ตามมาตรา ๑๓๗ และ ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา สำหรับ นาย ก. เป็นบุคคลต่างด้าวเข้าถือครองที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาต เป็นการฝ่าฝืน มาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมมีความผิดตามมาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งอำนาจวินิจฉัยสั่งการจำหน่ายที่ดินของผู้ได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าว ตามมาตรา ๙๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อธิบดีกรมที่ดินได้มอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทน จึงให้จังหวัดดำเนินการจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวตามแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๔๗๐๕ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘

เรื่องที่ ๔๐ โอนให้ตัวการ กรณีคนไทยมีคู่สมรสต่างด้าวให้ผู้อื่น ถือที่ดินแทน (ก่อนวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๕๒)

● ประเด็นปัญหา

สำนักงานที่ดินหาหรือว่า กรณีนายอามได้นำคำสั่งศาลคดีล้มละลายไปยื่นคำขอจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาลในโฉนดที่ดินซึ่งมีชื่อนายดีเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยศาลวินิจฉัยว่า “นายดีจำเลยครอบครองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทน นายอาม เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์จึงไม่มีสิทธิยึดที่ดินและบ้านดังกล่าว โดยศาลมิได้มีคำสั่งให้เพิกถอนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนแต่อย่างใด และเนื่องจากนายอามมีคู่สมรสเป็นชาวต่างชาติ โดยทำการสมรสกันก่อนจดทะเบียนซื้อขายที่ดินดังกล่าว” จึงหาหรือว่า พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนประเภทโอนให้ตัวการ โดยลงชื่อนายอามถือกรรมสิทธิ์ได้หรือไม่ การรับโอนที่ดินดังกล่าวจะเป็นการถือครองแทนคนต่างด้าว ตามมาตรา ๙๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๖

๒. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๗๙๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๕๒

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๓๕๔๓ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๕๓

● ความเห็นกรมที่ดิน

ตามคำสั่งศาลฟังได้ว่า นายอาม ซื้อที่ดินแต่ให้ นายดีลงชื่อไว้แทน เนื่องจาก นายอาม มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว จึงมีประเด็นที่จะต้อง

พิจารณาว่าในการที่ นายอาม ให้ นายดี ลงชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินแทนตนนั้น นายอาม ได้นำสินส่วนตัวหรือสินสมรสมาซื้อที่ดินแปลงดังกล่าว (นายอามซื้อที่ดินเมื่อวันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๓๒) กรณีนี้เป็นการซื้อที่ดินก่อนที่กระทรวงมหาดไทยจะได้วางทางปฏิบัติตามหนังสือกระทรวงมหาดไทยด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๗๙๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒ ซึ่งกำหนดไว้ว่า “กรณีคนไทยซึ่งมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวขอซื้อที่ดินคนไทยและคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวต้องยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าเงินที่คนไทยนำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียวมิใช่สินสมรส” อีกทั้งเรื่องนี้กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๓๕๔๓ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๔๓ เพื่อเป็นการผ่อนปรนให้แก่คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวที่ซื้อที่ดินหลังสมรสกับคนต่างด้าว โดยแจ้งหรือยื่นเอกสารเป็นเท็จต่อเจ้าหน้าที่ก่อนวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒ ว่า ในกรณีดังกล่าวนี้ “ให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวสามารถยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ว่าเงินที่ซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียวมิใช่สินสมรส”

ดังนั้น หากนายอามและคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวได้ยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ว่าเงินที่นายอามนำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของนายอามแต่เพียงฝ่ายเดียวมิใช่สินสมรส ที่ดินแปลงดังกล่าวก็ย่อมเป็นสินส่วนตัวของนายอาม การได้มาซึ่งที่ดินของนายดี จึงไม่เป็นการรับโอนที่ดินแทนคนต่างด้าว เจ้าพนักงานที่ดินก็สามารถจดทะเบียนให้ผู้ขอในประเภท “โอนให้ตัวการ” โดยลงชื่อนายอาม เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงดังกล่าวได้ โดยไม่ต้องถูกบังคับจำหน่ายที่ดินตามมาตรา ๙๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแต่อย่างใด

ปัญหาต่อมาก็คือ การที่เจ้าพนักงานที่ดินจะจดทะเบียนโอนให้ตัวการแก่นายอามเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ จำเป็นต้องให้นายอามไปใช้สิทธิทางศาลบังคับนายดีมาจดทะเบียนโอนที่ดินให้นายอาม อีกหรือไม่ กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่าเมื่อศาลวินิจฉัยว่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นของนายอาม นายดีมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ไว้แทนเท่านั้น นายอามย่อมได้สิทธิตามคำสั่งศาลนั้น และใช้ยื่นคู่กรณีได้ตามมาตรา ๑๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ถือว่านายอามเป็นผู้ได้มาซึ่งที่ดินโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมและมีสิทธิขอจดทะเบียนการได้มา ให้ปรากฏชื่อของตนในโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๗๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ซึ่งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ก็ได้มีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการเปลี่ยนแปลงชื่อในโฉนดให้เป็นชื่อของนายอามตามคำสั่งศาลแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จึงขอขบที่จะจดทะเบียนโอนให้ตัวการแก่นายอามได้ โดยไม่จำเป็นต้องให้นายอามไปใช้สิทธิทางศาลบังคับให้ นายดีมาจดทะเบียนโอนที่ดินดังกล่าวแก่นายอามอีก

เรื่องที่ ๔๑ หญิงไทยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวซื้อที่ดิน โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

● ประเด็นปัญหา

นาย ก. (คนต่างด้าว) ร้องเรียนต่อกรมที่ดินว่า ผู้ร้องได้จดทะเบียนสมรสกับ นาง ข. และนาง ข. ได้ซื้อที่ดินในระหว่างสมรสกับนาย ก. โดยนาง ข. ยังคงใช้นามสกุลของสามีเก่า ซึ่งเป็นการซื้อที่ดินโดยมิชอบด้วยกฎหมาย

● กฎหมาย

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๓๗
๒. ประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๙๕ มาตรา ๑๓๗ และมาตรา ๒๖๗
๓. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๔ และมาตรา ๙๔

● ความเห็นกรมที่ดิน

๑. นาง ข. ได้ทำนิติกรรมซื้อที่ดินในขณะที่เป็นภรรยาของคนต่างด้าวโดยนาง ข. อ้างว่า เงินซื้อที่ดินนั้นเป็นเงินของคนต่างด้าวให้เป็นสินสอด แต่เมื่อนาง ข. ได้ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงชื่อตนเป็นเจ้าของที่ดิน ททรัพย์สินดังกล่าวจึงไม่เป็นสินสอด เพราะสินสอดจะต้องเป็นทรัพย์สินที่ฝ่ายชายให้ไว้แก่บิดามารดาหรือผู้ปกครองฝ่ายหญิงเพื่อตอบแทนการที่หญิงยอมสมรสด้วย ดังนั้นจึงถือได้ว่านาย ก. มีส่วนได้ที่ดินมาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย จะต้องจำหน่ายที่ดินดังกล่าวภายในกำหนดหนึ่งปีนับแต่วันที่ นาง ข. ได้รับทราบการให้จำหน่ายที่ดินของพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามนัยมาตรา ๙๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. กรณีแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนขอความอันเป็นเท็จ โดยอ้างว่าตนเป็นหญิงหม้ายสามถึงแก่กรรม และได้ปิดบังเรื่องที่ดินได้จดทะเบียนสมรสกับ นาย ก. คนต่างด้าว ทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่หลงเชื่อจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ไป ซึ่งทำให้เกิดการเสียหายแก่ทางราชการและผู้อื่น แจ้งให้จังหวัดพิจารณาดำเนินคดีอาญากับนาง ข. ตามมาตรา ๑๓๗ และมาตรา ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา

เรื่องที่ ๔๒ บุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวขอจดทะเบียน รับโอนที่ดิน

● ประเด็นปัญหา

เด็กหญิงแก้ว อายุ ๘ ปี สัญชาติไทยบุตรนอกสมรสของบิดา สัญชาติไทย และมารดาคนต่างด้าว โดยบิดามารดาได้เลิกร้างกัน และเด็กหญิงแก้วอยู่ในความปกครองของมารดา มีความประสงค์ขอรับโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยให้มารดาคนต่างด้าวเป็นผู้ใช้อำนาจปกครอง ทำนิติกรรมแทนเด็กหญิงแก้ว จะดำเนินการได้หรือไม่ อย่างไร

● กฎหมาย ระเบียบ คำพิพากษาฎีกา

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๔

๒. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๒๑ มาตรา ๑๕๔๖ และมาตรา ๑๕๖๖

๓. ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง บุคคลสัญชาติไทยที่มีหรือเคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว และบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทยขอได้มาซึ่งที่ดิน ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๔๔

๔. คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๐/๒๔๗๕ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๔๗๕

๕. คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๘/๒๔๘๙ ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๔๘๙

๖. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๗๙๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒

๗. คำพิพากษาฎีกา ที่ ๗๔๗๓/๒๕๓๗

● ความเห็นกรมที่ดิน

กระทรวงมหาดไทย และกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติ กรณี บุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าว (ที่มีสัญชาติไทย) ซึ่งมีบิดาหรือมารดาเป็น คนต่างด้าวขอรับโอนที่ดิน หากพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วไม่ปรากฏ มีพฤติการณ์หลักเสี่ยงกฎหมาย ก็ให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรมให้แก่ผู้ขอ กรณีตามปัญหาเด็กหญิงแก้วผู้เยาว์เป็นบุคคล สัญชาติไทย แม้มีมารดาเป็นคนต่างด้าวก็สามารถทำนิติกรรมขอรับโอน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างได้ตามหลักเกณฑ์ที่กระทรวงมหาดไทย และ กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ แต่หากสอบสวนแล้วมีกรณีควรเชื่อได้ ว่าการจดทะเบียนฯ จะเป็นการหลักเสี่ยงกฎหมายหรือเป็นการซื้อที่ดิน เพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการเพื่อขอ คำสั่งต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ตามนัยมาตรา ๗๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต่อไป

แต่อย่างไรก็ตาม การที่ผู้เยาว์จะทำนิติกรรมใดๆ ต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรมก่อน ตามมาตรา ๒๑ แห่งประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมาตรา ๑๕๖๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ ได้บัญญัติให้บุตรซึ่งยังไม่บรรลุนิติภาวะจะต้องอยู่ใต้อำนาจ ปกครองของบิดามารดา ซึ่งกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติกรณีการ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งผู้ใช้อำนาจปกครองกระทำ การแทนผู้เยาว์ไว้ ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๘/๒๔๘๙ ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๔๘๙ ให้ผู้ใช้อำนาจปกครองต้องยื่นคำขอแสดงตัวและทำคำรับรองต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ อีกทั้งในกรณีที่ผู้เยาว์อายุตั้งแต่ ๗ ปีขึ้นไป จะต้องให้ ผู้เยาว์มาให้ถ้อยคำไว้ในคำขอด้วย ถ้าผู้เยาว์ไม่สามารถมาให้ถ้อยคำได้

ก็ให้ทำเป็นหนังสือมอบฉันทะยินยอมให้ผู้ใช้อำนาจปกครองกระทำนิติกรรมแทนตน ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๐/๒๔๗๕ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๔๗๕ กรณีเด็กหญิงแก้วฯ อายุ ๘ ปี เกิดจากมารดาที่ได้สมรสกับบิดา จึงถือว่าเป็นบุตรชอบด้วยกฎหมายของมารดาตามนัยมาตรา ๑๕๔๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มารดาจึงเป็นผู้ใช้อำนาจปกครอง มีอำนาจทำนิติกรรมรับโอนที่ดินแทนเด็กหญิงแก้วฯ แต่เพียงผู้เดียว (เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๔๗๓/๒๕๓๗)

เรื่องที่ ๔๓ กรณีคนไทยถือสองสัญชาติ (ไทยและต่างด้าว) ขอซื้อที่ดิน

● ประเด็นปัญหา

นาง จ. สัญชาติไทยสมรสกับคนต่างด้าว จดทะเบียนซื้อที่ดิน โดยใช้หลักฐานสำเนาบัตรประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน โดยระบุสัญชาติไทยมีผู้ร้องเรียนว่าการขอได้มาซึ่งที่ดินระหว่างการสมรสกับคนต่างด้าวเป็นการได้มาโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๑๓
๒. ประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๑๓๗ และมาตรา ๒๖๗
๓. พระราชบัญญัติสัญชาติ พ.ศ. ๒๕๐๘ มาตรา ๕ มาตรา ๑๓ และมาตรา ๒๒

๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๖๑๔๒ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๔๔ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของบุคคลที่มีสองสัญชาติ โดยมีสัญชาติหนึ่งเป็นสัญชาติไทย

● ความเห็นกรมที่ดิน

การได้มาซึ่งที่ดินของนาง จ. ข้อเท็จจริงมีที่ดินหลายแปลง มีทั้งแปลงที่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินมาก่อนและหลังการจดทะเบียนสมรสกับคนต่างด้าว โดยที่ดินแปลงที่ได้มาภายหลังการสมรสกับคนต่างด้าว ในการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม นาง จ. ได้แสดงหลักฐานว่าได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน และได้ผ่อนชำระครบถ้วนแล้วก่อนที่จะสมรสกับคนต่างด้าว และได้แสดงหลักฐานประกอบการจดทะเบียน คือ ภาพถ่ายทะเบียนบ้านและบัตรประจำตัวประชาชน ที่ระบุว่านาง จ. เป็นบุคคลสัญชาติไทย อีกทั้งจากการตรวจสอบของสำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง ก็ปรากฏว่า นาง จ. เป็นบุคคลสัญชาติไทย และการที่ผู้ร้องเรียนอ้างว่า นาง จ. ได้จดทะเบียน “ฐานะแห่งครอบครัว” เป็นการสละสัญชาติไทยเป็นสัญชาติต่างด้าวแล้วนั้น เนื่องจากตามพระราชบัญญัติสัญชาติ พ.ศ. ๒๕๐๘ มาตรา ๕ มาตรา ๑๓ และมาตรา ๒๒ ได้บัญญัติกรณีการเสียสัญชาติไทยของหญิงซึ่งมีสัญชาติไทยที่สมรสกับคนต่างด้าวว่า ถ้าประสงค์จะสละสัญชาติไทยให้แสดงความจำนงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และจะมีผลต่อเมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ซึ่งจากการตรวจสอบของกองตำรวจสันติบาล ที่ได้ตรวจประกาศราชกิจจานุเบกษาของผู้ขอสละสัญชาติไทยแล้วไม่พบว่านาง จ. ขอสละสัญชาติไทยไว้แต่อย่างใด จึงเป็นกรณีบุคคลมีสองสัญชาติโดยมีสัญชาติหนึ่งเป็นสัญชาติไทยโดยบุคคลนั้นยังมิได้สละสัญชาติไทย ถือว่าบุคคลนั้นเป็น

คนไทย (หนังสือ ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๖๑๙๒ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๔๔) เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า นาง จ. ยังมีได้สถานะสัญชาติไทยหรือเสียสัญชาติไทย และถึงแม้ว่า นาง จ. จะได้สัญชาติอื่นด้วยหรือไม่ก็ตาม ก็ถือว่า นาง จ. เป็นบุคคลที่มีสัญชาติไทย ดังนั้น การได้มาซึ่งที่ดินของ นาง จ. จึงได้มาโดยชอบด้วยกฎหมาย

เรื่องที่ ๔๔ คนต่างด้าวขออนุญาตได้มาซึ่งที่ดินโดยรับมรดก ในฐานะทายาทโดยธรรม (กรณีขออนุญาตก่อน เจ้ามรดกเสียชีวิต)

● ประเด็นปัญหา

ภรรยาสัญชาติไทยถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ยื่นเรื่องขออนุญาตได้มาซึ่งที่ดินต่ออธิบดีกรมที่ดิน แทนสามีคนต่างด้าวที่จดทะเบียนสมรสกัน เพื่อให้สามีเก็บไว้เป็นหลักฐานล่วงหน้า โดยให้มีผลทันทีเมื่อสามียื่นเรื่องขอรับมรดกที่ดินหลังจากที่ตนเองเสียชีวิตแล้ว

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๑ มาตรา ๗๒ มาตรา ๘๑ และมาตรา ๙๓

๒. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๙๙ มาตรา ๑๖๐๓ มาตรา ๑๖๐๘ และมาตรา ๑๖๒๙

๓. คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๕๒/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๔๖

● ความเห็นกรมที่ดิน

คนต่างด้าวจะขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน โดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรมต่อรัฐมนตรีได้ ตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เจ้ามรดกจะต้องถึงแก่กรรมเสียก่อน ที่ดินของเจ้ามรดกจึงจะตกทอดแก่ทายาทโดยธรรมซึ่งเป็นคนต่างด้าว ตามมาตรา ๑๕๙๙ วรรคแรก มาตรา ๑๖๐๓ และมาตรา ๑๖๒๙ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ภรรยาของคนต่างด้าวจะขอเป็นตัวแทนยื่นเรื่องขออนุญาตได้มาซึ่งที่ดินล่วงหน้าไม่ได้ อย่างไรก็ตามหากประสงค์จะให้สามีนคนต่างด้าวซึ่งจดทะเบียนสมรสกันมีสิทธิรับมรดกที่ดินของตนในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรมแต่ผู้เดียวก็ชอบที่จะตัดทายาทโดยธรรมคนอื่นของตนมิให้รับมรดก โดยระบุไว้ในชัดเจนด้วยการแสดงเจตนาชัดแจ้งโดยพินัยกรรม หรือโดยทำเป็นหนังสือมอบไว้ให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๑๖๐๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และเมื่อภรรยาถึงแก่กรรมแล้วสามีนคนต่างด้าวในฐานะทายาทโดยธรรมก็ชอบที่จะนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและหลักฐานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องไปยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนรับมรดกที่ดิน และขออนุญาตการได้มาซึ่งที่ดินต่อรัฐมนตรีฯ ณ สำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินตั้งอยู่ ตามนัยมาตรา ๗๑ มาตรา ๗๒ มาตรา ๘๑ และมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งปัจจุบันนี้ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้มอบอำนาจในการสั่งอนุญาตให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทนแล้ว

เรื่องที่ ๔๕ การจำหน่ายที่ดินของผู้ซึ่งได้ที่ดินในฐานะ เป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวตามคำพิพากษา

● ประเด็นปัญหา

ศาลฎีกาพิพากษาให้ถอนชื่อนาย อ. จำเลย จากผู้มีชื่อเป็น เจ้าของกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน เลขที่ ๕๕๖๔ โดยใส่ชื่อโจทก์ทั้งสิบและ จำเลยในโฉนดที่ดิน ซึ่งเป็นทรัพย์สินมรดกของบิดาโจทก์ทั้งสิบและจำเลย โดยจำเลยได้ลงชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงพิพาทไว้แทนบิดาซึ่งเป็น คนต่างด้าว

โจทก์ทั้งสิบได้ยื่นคำขอจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวมตาม คำพิพากษาศาลฎีกา โดยถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของนาย อ. จำเลย แต่เนื่องจาก นาง ข. โจทก์ที่ ๑ เป็นคนต่างด้าว สำนักงานที่ดิน หรือการดำเนินการจดทะเบียนตามคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าว

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๗ มาตรา ๘๙ มาตรา ๙๔ มาตรา ๙๖ และมาตรา ๑๑๓

๒. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๐๓ และ มาตรา ๑๖๒๙

๓. คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล

● ความเห็นกรมที่ดิน

๑. กรมที่ดินได้มีคำพิพากษาให้ถอนชื่อ นาย อ. จำเลย ซึ่งถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๕๖๔ ไว้แทนคนต่างด้าว และให้ใส่

ชื่อโจทก์ทั้งสิบและจำเลยในโฉนดที่ดิน คนละ ๑ ใน ๑๑ ส่วน โดยที่ดินพิพาทนั้นเป็นทรัพย์สินมรดกของบิดาโจทก์ทั้งสิบและจำเลย ดังนั้น การจดทะเบียนเพื่อให้เป็นไปตามผลของคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าว จึงต้องจดทะเบียนโอนที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๕๖๔ ทั้งแปลงในประเภท “โอนตามคำสั่งศาล” (ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่.....) โดยลงชื่อโจทก์ทั้งสิบและจำเลยเป็นผู้รับโอน (ตามนัยคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑) ซึ่งการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไปตามผลของคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าว ย่อมเป็นการจำหน่ายที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๕๖๔ ที่นาย อ. จำเลย ถือกรรมสิทธิ์ไว้แทนบิดา ซึ่งเป็นคนต่างด้าว ตามนัยมาตรา ๙๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยอนุโลม

๒. ที่ดินพิพาทเป็นทรัพย์สินมรดกของบิดาโจทก์ทั้งสิบและจำเลย ผู้รับโอนทั้งสิบเอ็ดคน ย่อมอยู่ในฐานะบุตรซึ่งเป็นทายาทโดยธรรมของผู้เป็นเจ้าของที่แท้จริง อันเป็นการโอนมรดกระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน จึงควรเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนร้อยละ ๐.๕ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์

โจทก์ที่ ๑ เป็นคนต่างด้าว จึงเป็นกรณีที่บุคคลต่างด้าวรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม จะต้องขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าว และหากมีความประสงค์จะจำหน่ายที่ดินไปในคราวเดียวกัน ก็ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีด้วย ตามนัยมาตรา ๙๓ และมาตรา ๘๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งนาง ข. โจทก์ที่ ๑ มีความประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนของตนให้โจทก์ซึ่งเป็นน้องทั้ง ๙ คน ดังนั้น เมื่อนาง ข. รับโอนที่ดินตามคำสั่งศาลแล้ว ชอบที่จะจดทะเบียนให้ที่ดินเฉพาะส่วนของตนให้แก่้อง ๙ คน ต่อไปในคราวเดียวกันได้

ทั้งนี้ ส่วนการจดทะเบียนประเพณีโอนตามคำสั่งศาล นาง ช. โจทก์ที่ ๑ จะต้องขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน (รับมรดก) และขอจำหน่ายที่ดินดังกล่าวไปในคราวเดียวกัน ตามนัยมาตรา ๙๓ และมาตรา ๘๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรื่องที่ ๔๖ แนวทางปฏิบัติกรณีคนต่างด้าวหรือคนไทย สมบัตรประชาชนปลอม

● ประเด็นปัญหา

กรรมการปกครองหาหรือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ต่อกรมที่ดินในกรณีดังต่อไปนี้

๑. กรณีคนต่างด้าวสมบัตรประชาชนปลอม และได้้นำบัตรประชาชนปลอมดังกล่าวเป็นหลักฐานจดทะเบียนซื้อที่ดินหรือห้องชุด

๒. กรณีคนไทยสมบัตรประชาชนปลอมเป็นอีกบุคคลหนึ่งแล้วนำบัตรประชาชนปลอมมาใช้เป็นหลักฐานในการขอจดทะเบียนเพื่อครอบครองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

● กฎหมาย

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ มาตรา ๘๖ มาตรา ๙๔ และมาตรา ๑๑๑

๒. ประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๒๖๗

๓. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๙ เบญจ และมาตรา ๑๙ สัตต

● ความเห็นกรมที่ดิน

๑. กรณีปัญหาตามข้อ ๑ เมื่อสำนักงานเขตหรืออำเภอได้ดำเนินการยกเลิกเพิกถอนและจำหน่ายเอกสารบัตรประชาชนปลอมดังกล่าวแล้ว ถือว่าที่ดินที่คนต่างด้าวได้มาจึงไม่ชอบด้วยกฎหมายเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีความผิดตามนัยมาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และมีความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามนัยมาตรา ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา และต้องจำหน่ายที่ดินตามมาตรา ๙๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

สำหรับห้องชุดเมื่อคนต่างด้าวได้กรรมสิทธิ์ห้องชุดมาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายจะต้องจำหน่ายห้องชุดตามมาตรา ๑๙ เบญจ และมาตรา ๑๙ สัตต แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. กรณีปัญหาตามข้อ ๒ คนไทยสวมบัตรประชาชนปลอมเป็นการใช้ชื่อผู้อื่นในการจดทะเบียน หากคนไทยเป็นผู้มีสิทธิและความสามารถในการถือครองที่ดินได้ตามกฎหมาย และไม่มีผู้มีส่วนได้เสียโต้แย้งการกระทำดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่อาจยกเลิกเพิกถอนหรือจำหน่ายที่ดินเพียงเพราะใช้เอกสารปลอมได้ อย่างไรก็ดี หากผู้มีส่วนได้เสียซึ่งถูกแอบอ้างชื่อโต้แย้งว่า การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยใช้ชื่อตนไม่ชอบ และขอให้ยกเลิกเพิกถอนชื่อตนออกจากทะเบียน หากปรากฏแจ้งชัดว่าเป็นการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบอธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายจึงจะพิจารณาสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียนนั้น ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

**เรื่องที่ ๔๗ การจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าว (กรณีทุจริต
เพิ่มชื่อเป็นบุคคลสัญชาติไทยในทะเบียนราษฎร
โดยมิชอบด้วยกฎหมาย)**

● ประเด็นปัญหา

สำนักงานเขตแจ้งว่าได้ดำเนินการจำหน่ายข้อมูลทะเบียนราษฎร และบัตรประจำตัวประชาชนของนางแดงคนต่างด้าว ซึ่งได้สัญชาติไทย มาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย และให้กรมที่ดินพิจารณาดำเนินการในส่วน ที่เกี่ยวข้องกับการถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน

● กฎหมาย

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๐ มาตรา ๕๑ มาตรา ๕๒ มาตรา ๕๓ มาตรา ๕๔ มาตรา ๕๕ มาตรา ๘๖ มาตรา ๙๔ มาตรา ๙๖ และมาตรา ๑๑๑

๒. ประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๑๓๗ มาตรา ๒๖๗ และ มาตรา ๒๖๘

๓. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความใน พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๔. พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๕ และมาตรา ๗๐

๕. กฎกระทรวงฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๔๒) ออกตามความใน พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

● ความเห็นกรมที่ดิน

๑. ข้อเท็จจริงปรากฏว่า นางแดง คนต่างด้าวได้ใช้หลักฐานสำเนาทะเบียนบ้าน และสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ได้สัญชาติไทยมาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย มาประกอบการจดทะเบียนซื้อที่ดินจำนวน ๑ แปลง จึงเป็นการได้ที่ดินมาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีความผิดตามมาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต้องจำนำที่ดินตามมาตรา ๙๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และการที่นางแดงแจ้งว่ามีสัญชาติไทยถือได้ว่านางแดงแจ้งข้อความอันเป็นเท็จต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงเป็นความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จต่อเจ้าพนักงาน ตามประมวลกฎหมายอาญามาตรา ๑๓๗ มาตรา ๒๖๗ และมาตรา ๒๖๘ จึงให้สำนักงานที่ดินดำเนินการ ดังนี้

(๑) ร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนเพื่อดำเนินคดีกับนางแดง ตามนัยมาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และในความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จต่อเจ้าพนักงาน ตามนัยมาตรา ๑๓๗ มาตรา ๒๖๗ และ มาตรา ๒๖๘ แห่งประมวลกฎหมายอาญา

(๒) สั่งพนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้นางแดงจำนำที่ดินภายในกำหนดหนึ่งปี นับแต่วันที่นางแดงได้รับทราบการให้จำนำจากพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยแจ้งให้นางแดงทราบว่า หากไม่จำนำที่ดินภายในเวลาที่กำหนด อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำนำที่ดินนั้น ตามมาตรา ๙๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และสามารถเรียกค่าธรรมเนียมร้อยละห้าของราคาที่ดินจำนำนอกเหนือจากค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้ และค่าอากรแสตมป์ ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเรียกเก็บตามระเบียบกฎหมายที่ต้องเสียตามปกติ ตามมาตรา ๕๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. สำนักงานที่ดินได้มีหนังสือแจ้งให้นางแดงจำหน่ายที่ดินภายในกำหนดเวลาหนึ่งปีแล้ว แต่ไม่สามารถส่งหนังสือแจ้งทางไปรษณีย์ได้ จึงได้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวกับการส่งคำสั่งทางปกครอง ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๗๐ และกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๔๒)ฯ

เมื่อนางแดงได้รับแจ้งแล้ว มิได้จำหน่ายที่ดินภายในกำหนดเวลาหนึ่งปี กรณีจึงอยู่ในหลักเกณฑ์ตามนัยมาตรา ๙๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินโดยการขายตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๗) อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินแปลงดังกล่าวได้ตามนัยมาตรา ๕๐ – ๕๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละห้าของราคาที่ยจำหน่าย ทั้งนี้ ได้ให้สำนักงานที่ดินแจ้งนางแดงมาตกลงราคาที่ดินตามนัยมาตรา ๕๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยให้ประกาศตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ข้อ ๓ อีกทั้งเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายที่ดินร้อยละห้าของราคาที่ยจำหน่าย ตามนัยมาตรา ๕๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นอกเหนือจากค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และภาษีเงินได้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเรียกเก็บตามระเบียบกฎหมาย

**เรื่องที่ ๔๘ การจำหน่ายที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็น
คนต่างด้าว แต่แจ้งเท็จว่าเป็นโสด (กรณีซื้อที่ดิน
ภายหลังวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒)**

● ประเด็นปัญหา

นางเก่ง คนไทยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวได้ซื้อที่ดินและจดทะเบียน
จำนองไว้ โดยให้ถ้อยคำรับรองยืนยันว่าเป็นโสด ต่อมาได้ยื่นคำขอ
จดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองและขายที่ดิน สำนักงานที่ดินหาหรือว่า
ควรดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองและขายที่ดินตามคำขอของ
นางเก่ง ต่อไปได้หรือไม่

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๖ มาตรา ๙๔ และ
มาตรา ๙๖

๒. ประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๙๕ มาตรา ๑๓๗ และ
มาตรา ๒๖๗

๓. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว
๗๙๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒

● ความเห็นกรมที่ดิน

๑. ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว
๗๙๒ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒ ดังกล่าวได้วางทางปฏิบัติไว้ว่า กรณี
คนไทยมีคู่สมรสต่างด้าวต้องการซื้อที่ดิน คนไทยและคู่สมรสต่างด้าว
ต้องให้ถ้อยคำรับรองว่า เงินที่นำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวของคนไทย
และในกรณีที่คนไทยที่มีคู่สมรสต่างด้าวซื้อที่ดินโดยแจ้งเท็จต่อเจ้าหน้าที่

ว่าเป็นโสด ถ้าเป็นการซื้อที่ดินก่อนวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒ กรมที่ดิน
วางทางปฏิบัติให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวยื่นคำขอเพื่อบันทึกยืนยัน
ย้อนหลังว่า เงินที่นำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวของคนไทย

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า นางเก่งมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว
ได้ซื้อที่ดินในระหว่างสมรส (ซื้อที่ดินหลังวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๒)
แต่แจ้งเท็จต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าเป็นโสด ถึงแม้ว่านางเก่งและคู่สมรส
ต่างด้าวได้ให้ถ้อยคำรับรองว่าเงินที่ซื้อที่ดินเป็นของนางเก่ง แต่ก็
หนังสือรับรองหลังจากที่ซื้อที่ดินไปแล้ว จึงไม่เป็นการปฏิบัติตามแนวทาง
ที่กระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินวางไว้ แต่เนื่องจากข้อเท็จจริงไม่เป็น
ที่ยึดว่าเงินที่นำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวของนางเก่ง หรือไม่ จึงไม่ควร
ใช้อำนาจอธิปไตยจำหน่ายที่ดินตามมาตรา ๙๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
แต่อย่างใด และปรากฏว่านางเก่งไม่มีเจตนาจะถือครองที่ดินแปลงนี้
อีกต่อไป โดยได้ยื่นคำขอขายที่ดินไว้แล้ว ควรดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอน
จากจำนองและขายที่ดินตามคำขอของนางเก่งได้

๒. สำหรับกรณีที่นางเก่งได้แจ้งข้อความว่าเป็นโสด เป็นการ
แจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน มีความผิดตามมาตรา ๑๓๗
แห่งประมวลกฎหมายอาญา และแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำตามหน้าที่
จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการมีความผิดตามมาตรา ๒๖๗
แห่งประมวลกฎหมายอาญา โดยที่ความผิดตามมาตรา ๑๓๗ แห่งประมวล
กฎหมายอาญา มีอายุความในการดำเนินคดี ๕ ปี ตามมาตรา ๙๕ (๔)
แห่งประมวลกฎหมายอาญา เมื่อนับระยะเวลาตั้งแต่วันที่นางเก่ง ซื้อที่ดิน
คือ วันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๔๕ จนถึงปัจจุบัน (วันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๕๐)
คดีจึงขาดอายุความแล้ว แต่สำหรับความผิดตามมาตรา ๒๖๗ แห่ง

ประมวลกฎหมายอาญา มีอายุความในการดำเนินคดี ๑๐ ปี ตามมาตรา ๙๕ (๓) แห่งประมวลกฎหมายอาญา คดีจึงยังไม่ขาดอายุความ จึงให้สำนักงานที่ดินแจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนเพื่อดำเนินคดีกับนางเก้ง ตามมาตรา ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญาต่อไป

เรื่องที่ ๔๙ การจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าว (ตามคำพิพากษา) และอายุความการดำเนินคดีกับคนไทยและคนต่างด้าว

● ประเด็นปัญหา

ศาลได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดให้นายโจ คนต่างด้าว โจทก์ จำหน่ายที่ดินหนึ่งสั้วรับรองการทำประโยชน์ ๑ แปลง ภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด โดยให้นางดอกไม้ จำเลย ผู้มีชื่อถือสิทธิครอบครองแทนนายโจ คนต่างด้าว โจทก์ ไปจดทะเบียนโอนจำหน่ายที่ดิน หากไม่ไปให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลเป็นการแสดงเจตนา และให้นายโจ โจทก์ มีสิทธิในเงินที่จำหน่ายหากไม่ปฏิบัติตามให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้นได้ตามกฎหมาย และขอให้อธิบดีกรมที่ดินพิจารณาตามอำนาจหน้าที่ต่อไป

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๑๑ และมาตรา ๑๑๓

๒. ประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๙๕ และ มาตรา ๒๖๗

๓. คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗๒๐/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๔๗

เรื่อง มอบอำนาจของอธิบดีกรมที่ดินให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแบบบูรณาการปฏิบัติราชการแทน

๔. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๗๖๑๐ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๔๗

● ความเห็นกรมที่ดิน

๑. ให้จังหวัดพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ เนื่องจากเป็นกรณีได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าว ซึ่งปัจจุบันการวินิจฉัยสั่งการเกี่ยวกับการจำหน่ายที่ดิน อธิบดีกรมที่ดินได้มอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมที่ดินแล้ว ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗๒๐/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๔๗ ซึ่งจังหวัดแจ้งว่า นายโจ ได้จดทะเบียนจำหน่ายที่ดิน (ขายตามคำสั่งศาล) แล้วเมื่อวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๒

๒. การดำเนินคดีกรณีถือที่ดินแทนคนต่างด้าว แยกพิจารณาได้ดังนี้

๒.๑ นางดอกไม้ ซึ่งถือที่ดินแทนนายโจ คนต่างด้าวมีความผิดฐานได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นตัวแทนของคนต่างด้าว ตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาทหรือจำคุกไม่เกินสองปี หรือทั้งปรับทั้งจำ ซึ่งมีอายุความในการดำเนินคดี ๑๐ ปี ตามมาตรา ๙๕ (๓) แห่งประมวลกฎหมายอาญา และเมื่อนับเวลาตั้งแต่วันที่นางดอกไม้ซื้อที่ดินดังกล่าวเมื่อวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๓๙ จนถึงวันที่นางดอกไม้ได้จำหน่ายที่ดิน (ขายตามคำสั่งศาล) เมื่อวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๒ ถือว่า นางดอกไม้ได้ครอบครองที่ดินแทนคนต่างด้าวอยู่ตลอดเวลา ดังนั้น การนับระยะเวลาที่นางดอกไม้ได้จำหน่ายที่ดินไปแล้วจนถึงปัจจุบัน คดียังอยู่ในอายุความ ๑๐ ปี ตามมาตรา ๙๕ (๓) แห่งประมวลกฎหมายอาญา คดีจึงยังไม่ขาดอายุความ ให้จังหวัดแจ้ง

พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนเพื่อดำเนินคดีกับนางดอกไม้ ตามนัยมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นอกจากนี้นางดอกไม้ ยังมีความผิดฐานแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามอำนาจหน้าที่จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการตามมาตรา ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน ๓ ปี หรือปรับไม่เกิน หกพันบาท หรือทั้งปรับทั้งจำ ซึ่งมีอายุความในการดำเนินคดี ๑๐ ปี ตามมาตรา ๙๕ (๓) แห่งประมวลกฎหมายอาญา และเมื่อนับเวลาตั้งแต่วันที่นางดอกไม้ ซื้อที่ดินดังกล่าวเมื่อวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๓๙ จนถึงปัจจุบัน จึงเกิน ๑๐ ปี คดีจึงขาดอายุความแล้ว

๒.๒ นายโจ คนต่างด้าว มีความผิดตามมาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาทหรือทั้งปรับทั้งจำ ซึ่งมีอายุความในการดำเนินคดี ๑๐ ปี ตามมาตรา ๙๕ (๓) แห่งประมวลกฎหมายอาญา และเมื่อนับเวลาตั้งแต่วันที่นายโจ ให้นางดอกไม้ ถิ่นที่ดินแทน เมื่อวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๓๙ จนถึงวันที่นางดอกไม้ ได้จำหน่ายที่ดิน (ขายตามคำสั่งศาล) ดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๒ ถือว่านายโจ ได้มาซึ่งที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายอยู่ตลอดเวลาการนับระยะเวลาตั้งแต่นางดอกไม้ ได้จำหน่ายที่ดินไปแล้วจนถึงปัจจุบัน คดียังอยู่ในอายุความ ๑๐ ปี ตามมาตรา ๙๕ (๓) แห่งประมวลกฎหมายอาญา คดีจึงยังไม่ขาดอายุความเช่นเดียวกันกับข้อ ๒.๑ จึงให้จังหวัดแจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนเพื่อดำเนินคดีกับนายโจ ตามนัยมาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรื่องที่ ๕๐ การบังคับจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าว (ตามคำพิพากษา)

● ประเด็นปัญหา

นายเอ คนต่างด้าวได้ยื่นคำขอต่อสำนักงานที่ดิน เพื่อขอให้ดำเนินการบังคับจำหน่ายที่ดิน โดยมีชื่อนางสาวเขียวเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์แทนนายเอคนต่างด้าวตามคำสั่งของศาล ซึ่งกรณีที่ดินมีคำสั่งให้นางสาวเขียวผู้ถือกรรมสิทธิ์แทนคนต่างด้าวและนายเอคนต่างด้าวจัดการจำหน่ายที่ดินภายในกำหนดหนึ่งปีนับแต่วันที่รับทราบ นายเอ คนต่างด้าวอุทธรณ์คำสั่งอธิบดีกรมที่ดินว่าเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากนางสาวเขียวเป็นเพียงตัวแทนไม่มีอำนาจจำหน่ายที่ดินขอให้ออกคำสั่งใหม่

● กฎหมาย คำพิพากษาฎีกา

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๔ และมาตรา ๙๖
๒. ประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๙๕ มาตรา ๑๓๗ และมาตรา ๒๖๗
๓. คำพิพากษาฎีกา ที่ ๓๐๑/๒๕๓๘

● ความเห็นกรมที่ดิน

การจำหน่ายที่ดินในกรณีที่มีการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว ได้มีคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๐๑/๒๕๓๘ วางหลักเกณฑ์ไว้ว่า กรณีคนต่างด้าวซื้อที่ดินแล้วให้คนไทยถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินไว้แทน ให้คนต่างด้าวจำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด โดยให้คนไทยผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์แทนคนต่างด้าวไปจดทะเบียนโอนจำหน่ายให้ หากไม่ไปให้

ถือคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนา กรมที่ดินจึงได้ถือแนวทางปฏิบัติตามคำพิพากษากฎีกาดังกล่าว และเพื่อให้ถูกต้องตามหลักการทะเบียนจึงแจ้งให้คนต่างด้าวซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน และคนไทยซึ่งมีชื่อในโฉนดที่ดินมาดำเนินการจำหน่ายที่ดิน หากปรากฏว่าคนไทยไม่มาดำเนินการจำหน่ายที่ดินให้ใช้คำสั่งจำหน่ายที่ดินของอธิบดีแทนการแสดงเจตนา โดยอนุโลม กับกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาให้ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์แทนคนต่างด้าวไปจดทะเบียนโอนจำหน่ายให้ หากไม่ไปให้ถือคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนา และให้หมายเหตุในสัญญาของผู้รับโอนว่า “(จำหน่ายตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ลงวันที่)”

เรื่องที่ ๕๑ บริษัทมหาชนจำกัดขอได้มาซึ่งที่ดิน (กรณีหุ้นของบริษัทได้จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ต่างประเทศ)

● ประเด็นปัญหา

บริษัท ดี จำกัด (มหาชน) ขอหารือกรณีการยื่นคำขอจดทะเบียนซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งบริษัทฯ มีหุ้นที่ถือโดยคนต่างด้าว ร้อยละ ๔๘.๘๙ แต่ไม่เกินร้อยละ ๔๙ ตามที่กฎหมายกำหนด จะต้องมีการมีหนังสือรับรองจากหน่วยงานที่มีอำนาจควบคุมตามระเบียบของกรมที่ดินกำหนดไว้ แต่เนื่องจากหุ้นของบริษัทฯ ได้จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ต่างประเทศ จึงมิได้อยู่ภายใต้ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และไม่สามารถนำหนังสือรับรองการควบคุมอัตราส่วนการถือหุ้นของคนต่างด้าวดังกล่าวมาประกอบการจดทะเบียนได้

● กฎหมาย ระเบียบ

๑. พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. ๒๕๓๕ มาตรา ๖๒

๒. หนังสือกรมที่ดิน ลับ ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๘๖๘๘ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๔๑

● ความเห็นกรมที่ดิน

ข้อเท็จจริงบริษัท ดี จำกัด (มหาชน) ได้นำหุ้นของบริษัทฯ ไปจดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ต่างประเทศ และได้แต่งตั้งให้ บมจ. ธนาคาร ก. เป็นนายทะเบียนหุ้น มีหน้าที่ดูแลสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งกรณีนี้อยู่นอกเหนือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในหนังสือกรมที่ดิน ลับ ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๘๖๘๘ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๔๑ ที่จะต้องมีหนังสือรับรองของบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียนหุ้น

กรมที่ดินได้หารือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่า กรณีบริษัทมหาชนจำกัดนำหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในต่างประเทศ หน่วยงานใดจะเป็นผู้ควบคุมและออกหนังสือรับรองว่าจะควบคุมอัตราส่วนการถือหุ้นของคนต่างด้าวไม่เกินกว่าร้อยละ ๔๙ ของทุนจดทะเบียนตามที่กฎหมายกำหนดไว้

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้แจ้งผลการพิจารณาว่า

(๑) นายทะเบียนหุ้นของบริษัทจะเป็นบุคคลที่สามารถควบคุมและออกหนังสือรับรองว่าจะควบคุมอัตราส่วนการถือหุ้นของคนต่างด้าวในบริษัทไม่เกินกว่าร้อยละ ๔๙ ของทุนจดทะเบียนตามที่กฎหมาย

กำหนดไว้เพื่อนำมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าบริษัทมหาชนจำกัดจะนำหลักทรัพย์ไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งใดหรือไม่ก็ตาม

(๒) ในการปฏิบัติหน้าที่เป็นนายทะเบียนหุ้นหาบริษัทที่ออกหุ้นเป็นบริษัทมหาชนจำกัด บริษัทนั้นจะปฏิบัติหน้าที่เป็นนายทะเบียนหุ้นด้วยตนเอง หรือจะมอบให้บุคคลอื่นเป็นนายทะเบียนหุ้นแทนตนก็ได้ ตามนัยมาตรา ๖๒ แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. ๒๕๓๕

ซึ่งในกรณีนี้บริษัท ดี จำกัด (มหาชน) ได้มอบให้ บมจ. ธนาคาร ก. เป็นนายทะเบียนหุ้นแทนบริษัทฯ ดังนั้น บมจ. ธนาคาร ก. ในฐานะนายทะเบียนหุ้น จึงเป็นบุคคลที่สามารถออกหนังสือรับรองการควบคุมอัตราส่วนการถือหุ้นของคนต่างด้าวในบริษัท ดี จำกัด (มหาชน) เพื่อนำมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้