

คนต่างด้าวสามารถเช่าที่ดินในประเทศไทยได้หรือไม่ ?

คนต่างด้าวจะเช่าที่ดินได้หรือไม่ ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงและพฤติการณ์เป็นเรื่องๆไป กล่าวคือ คู่สัญญาต้องนำหลักฐานที่เกี่ยวข้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวน หากพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วเชื่อได้ว่ามีพฤติการณ์หลักเลียงกฎหมาย เป็นการทำธุรกรรมอำพรางการถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์แทนคนต่างด้าวโดยให้คนไทยถือครองที่ดินแทน เช่น การตั้งตัวแทนอำพรางซึ่งเป็นคนไทยเพื่อซื้อที่ดินแทนคนต่างด้าว แต่สิทธิในการใช้ประโยชน์ที่ดินต่างๆ นั้น ยังคงเป็นของคนต่างด้าว โดยผ่านการทำสัญญาเช่าไว้ไว้กับคนต่างด้าวเพื่อเป็นหลักประกันในที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ที่คนต่างด้าวเป็นผู้ออกเงินซื้อที่ดิน เป็นต้น กรณีเช่นนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถรับคำขอจดทะเบียนเช่าที่ดินดังกล่าวได้ตามมาตรา ๗๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑. การเช่าที่ดินสามารถดำเนินการได้ตามกฎหมายใดบ้าง ?

๑.๑ มาตรา ๕๔๐, ๕๔๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๑.๒ พระราชบัญญัติการเช่าสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒

๒. การเช่าที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มีหลักเกณฑ์อย่างไร ?

การเช่าตามมาตรา ๕๔๐ และ ๕๔๑ แห่ง ป.พ.พ. กำหนดหลักเกณฑ์ สรุปได้ว่า สัญญาเช่านั้นจะกำหนดเวลาได้ไม่เกินสามสิบปี และต่อสัญญาอีกได้สามสิบปี หรือกำหนดว่าตลอดอายุของผู้ให้เช่าหรือของผู้เช่าก็ได้

๓. การเช่าที่ดินตามพระราชบัญญัติการเช่าสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ มีหลักเกณฑ์อย่างไร ?

การเช่าตามพระราชบัญญัติการเช่าสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ กำหนดหลักเกณฑ์ สรุปได้ ดังนี้

๓.๑) ต้องเป็นการเช่าสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรม หรืออุตสาหกรรมไว้เกิน ๓๐ ปี แต่ไม่เกิน ๕๐ ปี

๓.๒) ประเภทพาณิชยกรรม หมายถึง พาณิชยกรรมที่มีการลงทุน ไม่ต่ำกว่า ๒๐ ล้านบาท

๓.๓) ประเภทอุตสาหกรรม หมายถึง อุตสาหกรรมที่สามารถขอรับการส่งเสริมจาก BOI ได้

๓.๔) ประเภทพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่จะเช่า คนต่างด้าวต้องสามารถประกอบธุรกิจได้ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว

๓.๕) ต้องมีหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ หรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

๓.๖) ที่ดินที่จะเช่าต้องอยู่ในเขตนิคมอุตสาหกรรมหรือเป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

๓.๗) การเช่าต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๓.๘) เมื่อครบกำหนดแล้ว สามารถต่อระยะเวลาการเช่าออกไปอีกได้มีกำหนดไม่เกิน ๕๐ ปี

๓.๙) การเช่าที่ดินเกิน ๑๐๐ ไร่ต้องได้รับอนุญาตจากอธิบดีกรมที่ดิน

๓.๑๐) สิทธิการเช่าสามารถนำไปจำนองได้

๓.๑๑) สิทธิการเช่าสามารถจดทะเบียนรดก ให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าได้

๔. เอกสารประกอบการขอจดทะเบียน

๔.๑ หลักฐานสำหรับที่ดิน/ห้องชุด/สิ่งปลูกสร้าง (ต้นฉบับ) ได้แก่ โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์/ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด/หลักฐานการเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง

๔.๒ หลักฐานสำหรับผู้โอน

บุคคลธรรมดา	นิติบุคคล
๑. บัตรประจำตัวประชาชน	๑. หนังสือรับรองนิติบุคคล
๒. สำเนาทะเบียนบ้าน	๒. รายงานการประชุมนิติบุคคล
๓. ใบเปลี่ยนชื่อ/นามสกุล(ถ้ามี)	๓. ตัวอย่างลายมือชื่อกรรมการหรือผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคล
๔. ทะเบียนสมรส (ถ้ามี)	๔. บัตรประจำตัวประชาชนและทะเบียนบ้าน
๕. มรณบัตรของคู่สมรส (ถ้ามี)	กรรมการหรือผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคลพร้อม
๖. ทะเบียนหย่า/พร้อมบันทึกหลังการหย่า (ถ้ามี)	ตราประทับ
๗. หนังสือยินยอมให้ทำนิติกรรมของคู่สมรส (ถ้ามี)	๕. หนังสือบริคณห์สนธิและวัตถุประสงค์
พร้อมบัตรประจำตัวประชาชนสำเนาทะเบียนบ้านของคู่สมรส	๖. ข้อบังคับของนิติบุคคล
	๗. บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น

๔.๓ หลักฐานสำหรับคนต่างด้าว ผู้รับโอน

๑. หลักฐานเกี่ยวกับคนต่างด้าว :	นิติบุคคล
บุคคลธรรมดา	๑. หนังสือรับรองนิติบุคคล
๑) ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวออกให้โดยสถานทูตหรือที่ที่คนต่างด้าวมียุติอำนาจอยู่ หรือ	๒. รายงานการประชุมนิติบุคคล
๒) หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว หรือ	๓. ตัวอย่างลายมือชื่อกรรมการหรือผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคล
๓) หนังสือรับรองของเจ้าหน้าที่พนักงานกงสุล หรือ สถานทูตที่ผู้นั้นสังกัดอยู่ หรือ	๔. บัตรประจำตัวประชาชนและทะเบียนบ้าน
๔) หนังสือแสดงสัญชาติ (Emergency Certificate) ซึ่งกระทรวงต่างประเทศออกให้เป็นการชั่วคราว	กรรมการหรือผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคลพร้อมตราประทับ
	๕. หนังสือบริคณห์สนธิและวัตถุประสงค์
	๖. ข้อบังคับของนิติบุคคล
	๗. บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น

กรณีเข้าตาม พ.ร.บ. การเข้าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ เพิ่มเอกสารดังต่อไปนี้	
๒. จำนวนเงินที่นำมาลงทุน : ๒.๑ เนื้อที่ไม่เกิน ๑๐๐ ไร่ ๑) ประกอบพาณิชย์กรรม มีหลักฐานการนำเงินมาลงทุนไม่ต่ำกว่ายี่สิบล้านบาท ๒) ประกอบอุตสาหกรรมที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน มีหลักฐานการนำเงินมาลงทุนไม่ต่ำกว่ากฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนกำหนด ๒.๒ เนื้อที่เกิน ๑๐๐ ไร่ ทั้งประกอบพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรม มีหลักฐานการนำเงินมาลงทุนไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยล้านบาท (ไม่รวมถึงจำนวนเงินค่าเช่า) ๓. หลักฐานเกี่ยวกับการลงทุน : ๑) หลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือ ๒) หลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ หรือ ๓) หลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศเพื่อการลงทุน (หลักฐานที่มาของเงินที่นำมาลงทุนจะใช้ข้อหนึ่งข้อใดหรือหลายข้อรวมกันก็ได้แต่ต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่ายี่สิบล้านบาท(ไม่เกิน ๑๐๐ ไร่) หรือหนึ่งร้อยล้านบาท (เกิน ๑๐๐ ไร่)	๔. กรณีเข้าไม่เกิน ๑๐๐ ไร่ : หลักฐานที่แสดงว่าเป็นประเภทพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี ๕. กรณีเข้าเกิน ๑๐๐ ไร่ : หลักฐานที่แสดงอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้ ๑) เป็นการประกอบกิจการที่เพิ่มมูลค่าการส่งออกหรือสนับสนุนการจ้างแรงงานภายในประเทศ ๒) เป็นการประกอบกิจการที่ยังไม่มีในราชอาณาจักรหรือมีแต่ไม่เพียงพอ ๓) เป็นการประกอบกิจการที่มีกรรมวิธีการผลิตที่ทันสมัยหรือเป็นการพัฒนาด้านเทคโนโลยี ๔) เป็นการประกอบกิจการที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศอย่างสูงตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี

๔.๔ เอกสารเพิ่มเติมอื่น ๆ

- ๑) แผนงานโครงการเกี่ยวกับการลงทุนในกิจการพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่จะทำการเช่า
- ๒) รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ
- ๓) หนังสือรับรองจากโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดหรือการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ว่าที่ดินที่จะขอเช่าอยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นประเภทพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมตามกฎหมาย
- ๔) รูปแผนที่แสดงแนวเขตที่ดินประกอบสัญญาเช่า (กรณีจดทะเบียนเช่าเฉพาะส่วน แบ่งเช่า แบ่งเช่าเฉพาะส่วน)

๕) หลักฐานการยื่นคำขอหรือการได้รับอนุญาตหรือได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานของรัฐหรือองค์การของรัฐที่เกี่ยวข้อง

๖) กรณีผู้จดทะเบียนเป็นผู้ที่เคยได้มาซึ่งสิทธิการเช่าตามพระราชบัญญัติแล้วให้แสดงหลักฐานการได้มาซึ่งสิทธิดังกล่าวด้วย

๗) เอกสารที่นำมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ถ้าเป็นภาษาต่างประเทศ ต้องแปลเป็นภาษาไทยที่รับรองความถูกต้องตามกฎหมาย

๘) กรณีที่มีการมอบอำนาจให้ทำนิติกรรมแทน ต้องมีหนังสือมอบอำนาจ และบัตรประจำตัวประชาชนผู้มอบอำนาจ หรือสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน(ถ่ายเอกสาร) ที่ผู้มอบอำนาจรับรองความถูกต้อง พร้อมบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน(ต้นฉบับ) ของผู้รับมอบอำนาจ เป็นต้น

๕. ขั้นตอนการเช่าที่ดินไม่เกิน ๑๐๐ ไร่

ขั้นตอนที่ ๑ ติดต่อเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ เพื่อตรวจสอบเอกสารหลักฐานต่าง ๆ เบื้องต้น และรับบัตรคิวตามลำดับก่อนหลัง

ขั้นตอนที่ ๒ ยื่นคำขอ/สอบสวน/ทำคำขอและสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง/ชำระเงิน

กรณีต้องมีการประกาศตามกฎหมาย

- จัดทำประกาศและส่งประกาศ หากไม่มีผู้โต้แย้งคัดค้านทำหนังสือแจ้งผู้ขอมาดำเนินการเพื่อจดทะเบียน (๔๕ วัน)

ขั้นตอนที่ ๓ เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียน แจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและสัญญาให้ผู้ขอ

★ ระยะเวลาดำเนินการ

กรณีไม่ต้องประกาศ	ใช้ระยะเวลา ๑๕๐ นาที (ไม่รวมระยะเวลาขั้นตอนที่ ๑)
กรณีต้องประกาศ	ใช้ระยะเวลา ๔๗ วัน

๖. ขั้นตอนการเช่าที่ดินเกิน ๑๐๐ ไร่

ขั้นตอนที่ ๑ ติดต่อเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ เพื่อตรวจสอบเอกสารหลักฐานต่าง ๆ เบื้องต้น และรับบัตรคิวตามลำดับก่อนหลัง

ขั้นตอนที่ ๒ วันยื่นคำขอ : - สอบสวน/รับคำ/ชำระเงินค่าคำขอ ค่าประกาศ (ถ้ามี)

- จัดทำหนังสือขอความเห็นสภาพท้องถิ่นโดยแจ้งสภาพท้องถิ่นให้ความเห็นภายใน

๓๐ วันนับแต่วันที่ได้รับเอกสาร

- นำส่งหนังสือ (ถ้าไม่ได้รับแจ้งผลภายใน ๓๐ วันถือว่าไม่ประสงค์จะให้ความเห็น)

กรณีต้องมีการประกาศตามกฎหมาย เพิ่มขึ้นตอนและระยะเวลา คือ

- จัดทำประกาศและส่งประกาศมีกำหนด ๔๐ วัน หากไม่มีผู้โต้แย้งคัดค้านดำเนินการต่อไป (การประกาศและขอความเห็นสภาท้องถิ่นดำเนินการพร้อมกัน)

ขั้นตอนที่ ๓ - ขออนุญาตอธิบดีกรมที่ดิน

๑) กรณีที่ดินตั้งอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร สำนักงานที่ดินดำเนินการขออนุญาตอธิบดีภายในระยะเวลาที่กำหนด เมื่อมีคำสั่งอนุญาตแล้ว สำนักงานที่ดินมีหนังสือแจ้งผู้ขอทราบและนัดวันจดทะเบียน

๒) กรณีที่ดินตั้งอยู่ในพื้นที่จังหวัดอื่นๆ สำนักงานที่ดินดำเนินการขออนุญาตผู้ว่าราชการจังหวัด(ในฐานะปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมที่ดิน) ภายในระยะเวลาที่กำหนด เมื่อมีคำสั่งอนุญาตแล้ว สำนักงานที่ดินมีหนังสือแจ้งผู้ขอทราบและนัดวันจดทะเบียนเมื่อมีคำสั่งอนุญาตแล้ว

ขั้นตอนที่ ๔ วันจดทะเบียน : ทำสัญญา/ชำระเงิน/เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียน และแจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและสัญญาให้ผู้ขอ

★ ระยะเวลาดำเนินการ

ที่ดินตั้งอยู่	สำนักงานที่ดิน	ระยะเวลาให้บริการ
กรุงเทพมหานคร	สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร	๖๑ วัน
	สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา/ส่วนแยก	๖๗ วัน
จังหวัดอื่นๆ	สำนักงานที่ดินจังหวัด	๕๕ วัน
	สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา/ส่วนแยก/สำนักงานที่ดินอำเภอ	๖๑ วัน

๙. ค่าธรรมเนียม

ประเภท	การเรียกเก็บ/อัตรา
ค่าธรรมเนียม	
(๑) กรณีมีทุนทรัพย์	๑ % ของราคาเช่าตลอดอายุการเช่า (ค่าเช่ารวมถึงเงินกินเปล่า (ถ้ามี))
(๒) กรณีไม่มีทุนทรัพย์	แปลงละ ๕๐ บาท
ประเภท	การเรียกเก็บ/อัตรา

ค่าอากรแสตมป์	๐.๑% ของราคาเช่าตลอดอายุการเช่า (ค่าเช่ารวมถึงเงินกินเปล่า (ถ้ามี))
---------------	---

บทสรุป

โดยทั่วไปคนต่างด้าวสามารถเช่าที่ดินในประเทศไทยได้ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดไว้ กล่าวคือ สามารถทำสัญญาเช่าได้ไม่เกินสามสิบปี และเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงสามารถต่อสัญญาได้อีกไม่เกินสามสิบปีนับแต่วันต่อสัญญา ต่อมาเมื่อวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๔๒ รัฐบาลมองเห็นความสำคัญในการสนับสนุนการลงทุนในการประกอบการพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม จึงได้ตราพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ ขึ้นใช้บังคับ เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์เงื่อนไขแตกต่างจากการเช่าทั่วไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ดังกล่าว สำหรับใช้เฉพาะกรณีการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม ซึ่งคนต่างด้าวสามารถเลือกเช่าที่ดินโดยมีเนื้อที่ไม่เกินหนึ่งร้อยไร่ หรือเกินกว่าหนึ่งร้อยไร่ก็ได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด*

แต่ทั้งนี้การจดทะเบียนเช่าที่ดิน จะต้องไม่ใช่กรณีอาศัยคนไทยเป็นตัวแทนอำพราง(Nomine) ในการเข้าถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว โดยผู้ถือครองยังสามารถใช้และหาประโยชน์จากที่ดินนั้น แต่สิทธิต่างๆ ในการใช้ประโยชน์จากที่ดินนั้นยังคงเป็นของคนต่างด้าว กรณีเช่นนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถจดทะเบียนให้ได้ เพราะขัดกับมาตรา ๗๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

* คู่มือสำหรับประชาชน ตามพระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ

พ.ศ.๒๕๕๘

ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน