

คนต่างด้าวสามารถถือครองที่ดินและห้องชุดในประเทศไทยได้หรือไม่ ?

๑. การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว

เดิมคนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินในประเทศไทยก็โดยอาศัยสนธิสัญญาที่กำหนดให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยต้องอยู่ในบังคับแห่งประมวลกฎหมายที่ดินและกฎกระทรวงตามประมวลกฎหมายที่ดิน และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ซึ่งประเทศไทยได้เคยทำสนธิสัญญาไว้กับประเทศต่างๆ รวม ๑๖ ประเทศ คือ สหรัฐอเมริกา อังกฤษ สวิสเซอร์แลนด์ เดนมาร์ก นอร์เวย์ เนเธอร์แลนด์ ฝรั่งเศส อินเดีย เบลเยียม สวีเดน อิตาลี ญี่ปุ่น พม่า โปรตุเกส ปากีสถาน จนกระทั่งวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๓ ได้มีการยกเลิกข้อตกลงเกี่ยวกับการถือครองที่ดินกับทุกประเทศทำให้สนธิสัญญาที่มีอยู่สิ้นผลไป แต่ก็ยังมีบางประเทศที่ขอทำสนธิสัญญากับประเทศไทยอีกโดยขอให้สัญญาแก่มีผลต่อไปอีก ๑ ปี ทั้งนี้เพื่อร่างสัญญาใหม่ต่อกัน แต่จนบัดนี้ยังไม่มีสัญญาต่อกัน ดังนั้น นับตั้งแต่วันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๔ หลังบอกเลิกสัญญา ๑ ปี เป็นต้นมา ไม่มีสนธิสัญญาใดเลยที่ผูกพันประเทศไทยที่จะต้องรับรองให้คนต่างด้าวมียสิทธิต่อครองที่ดินในประเทศไทยได้อีก ฉะนั้น ในปัจจุบันคนต่างด้าวจึงไม่อาจขอได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้อีกต่อไป ปัจจุบันคนต่างด้าวจึงรับโอนที่ดินได้ ๓ กรณี คือ

๑.๑ รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรมตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยที่ดินที่ได้รับมรดกเมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่แล้ว (หรือยังไม่มี) ต้องไม่เกินจำนวนที่จะพึงมีได้ตามความในมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น ที่อยู่อาศัย มีได้ครอบครองละไม่เกิน ๑ ไร่ ที่ใช้เพื่อพาณิชยกรรม ไม่เกิน ๑ ไร่ ที่ใช้เพื่ออุตสาหกรรม ไม่เกิน ๑๐ ไร่ ที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ครอบครองละไม่เกิน ๑๐ ไร่ เป็นต้น

๑.๒ ซื้อที่ดิน ๑ ไร่ เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยนำเงินมาลงทุน ๔๐ ล้านบาท ในธุรกิจหรือกิจการตามกฎหมายกระทรวง เช่น ซื้อพันธบัตรรัฐบาลไทย, พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย, พันธบัตรรัฐวิสาหกิจหรือพันธบัตรที่กระทรวงการคลังค้ำประกันต้นเงินหรือดอกเบี้ยหรือลงทุนในหุ้นเรือนหุ้นของนิติบุคคลที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน เป็นต้น

๑.๓ รับโอนที่ดินผ่านทางกฎหมายประเภทต่างๆ ที่รัฐบัญญัติไว้เพื่อเป็นการส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศเป็นสำคัญ เช่น บริษัท มูลนิธิ หรือสหกรณ์โดยได้รับอนุมัติให้ได้มาซึ่งที่ดินจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐, คนต่างด้าวผู้ได้รับอนุญาตให้ประกอบอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรม ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒, คนต่างด้าวผู้ได้รับสัมปทานสำรวจหรือผลิตปิโตรเลียมจากรัฐมนตรี โดยได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๑๔ เป็นต้น

๒. การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีหรือเคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวและบุคคลสัญชาติไทยที่เป็นบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวขอถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน

กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีหรือเคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวและบุคคลสัญชาติไทยที่เป็นบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าว ขอได้มาซึ่งที่ดิน กระทรวงมหาดไทยได้วางแนวทางและหลักเกณฑ์ไว้ ดังนี้

๒.๑ กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสโดยชอบหรือมิชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว ขอซื้อที่ดินหรือขอรับโอนที่ดินในกรณีอื่นที่คล้ายคลึงกันในระหว่างสมรส หรือในระหว่างอยู่กินฉันสามีภรรยา กับคนต่างด้าว แล้วแต่กรณี หากสอบสวนแล้ว ผู้ขอและคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวได้ยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่า เงินที่บุคคลสัญชาติไทยนำมาซื้อที่ดินทั้งหมด เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของบุคคลสัญชาติไทย แต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ต่อไปได้

สำหรับกรณีที่คู่สมรสของบุคคลสัญชาติไทย ที่ประสงค์จะซื้อที่ดินนั้นอยู่ต่างประเทศและไม่สามารถไปยืนยัน เป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันกับคู่สมรสต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็ให้คู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวไปดำเนินการบันทึกถ้อยคำไว้เป็นลายลักษณ์ อักษรที่สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุลหรือ โนตารีพับลิก ให้ได้ใจความว่า เงินทั้งหมดที่คู่สมรสที่เป็นบุคคลสัญชาติไทยนำไปซื้อที่ดิน หรือห้องชุดนั้นเป็นสินส่วนตัว หรือทรัพย์สินส่วนตัวของคู่สมรสที่เป็นบุคคลสัญชาติไทยทั้งหมด ไม่มีส่วนใดส่วนหนึ่งเป็นสินสมรส หรือเป็นทรัพย์สินที่คู่สมรสต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของร่วมด้วยแต่อย่างใด และให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับรองว่าบุคคลที่ทำหนังสือนั้นเป็นคู่สมรสของ บุคคลสัญชาติไทยจริง เสร็จแล้ว ถือนามมอบให้เจ้าพนักงานที่ดินที่จะทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ ก็จะดำเนินการให้ได้

๒.๒ กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าวขอรับให้ที่ดินในระหว่างสมรส หรือระหว่างอยู่กินฉันสามีภรรยากัน หากสอบสวนแล้วเป็นการรับให้ในฐานะที่เป็นสินส่วนตัว หรือทรัพย์สินส่วนตัวของตนแต่เพียงฝ่ายเดียว มิได้ทำให้คนต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของในที่ดินร่วมด้วย พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ต่อไป

๒.๓ กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่เคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวแต่ได้หย่าขาดจากกัน หรือเลิกร้างกันแล้ว หรือบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทยขอทำนิติกรรมให้ได้มาซึ่งที่ดิน หากสอบสวนแล้วไม่ปรากฏพฤติการณ์หลีกเลี่ยงกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ต่อไป

๓. การถือครองที่ดินของคนไทยที่เปลี่ยนสัญชาติเป็นคนต่างด้าว

บุคคลที่ถือครองที่ดินในขณะที่มีสัญชาติไทย ต่อมาได้เปลี่ยนสัญชาติเป็นคนต่างด้าวยังคงมีสิทธิถือครองที่ดินได้ต่อไป เท่าที่คนต่างด้าวมีสสิทธิตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๘๗ เช่น ที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย มีได้ครอบครอง ๑ ไร่, ที่ใช้เพื่อพาณิชยกรรม ๑ ไร่ ที่ใช้เพื่ออุตสาหกรรม ๑๐ ไร่ เป็นต้น

ที่ดินส่วนที่เกินสิทธิให้ทำการจำหน่ายภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดให้ ซึ่งไม่น้อยกว่า ๑๘๐ วัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าไม่จำหน่ายภายในเวลาที่กำหนด อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น ตามมาตรา ๙๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๔. การขอถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างด้าว

คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่เป็นคนต่างด้าวสามารถถือครองกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ในอัตราส่วนไม่เกินร้อยละ ๔๙ ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดแต่ละแห่งในขณะที่ยังจดทะเบียนเป็นอาคารชุด ตามมาตรา ๑๙ ทวิ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๔ คนต่างด้าวซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว สามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของอาคารชุดแต่ละแห่งได้ โดยมีหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

๔.๑ เป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง ตามพระราชบัญญัติคนเข้าเมือง พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยปกติคนต่างด้าวที่เข้ามาในราชอาณาจักรจะไม่ได้รับใบสำคัญถิ่นที่อยู่ เพราะไม่ใช่บุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร คนต่างด้าวที่ต้องการมีใบสำคัญถิ่นที่อยู่จะต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร ซึ่งจะต้องดำเนินการขออนุญาตหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามขั้นตอน และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยอนุญาต ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจะอนุญาตได้ก็ต่อด้วยความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี โดยแสดงหลักฐานหนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และใบสำคัญถิ่นที่อยู่ (แบบ ตม.๑๑, ตม.๑๕ หรือ ตม.๑๗ อย่างใดอย่างหนึ่งแล้วแต่กรณี) ซึ่งออกให้โดยกองตรวจคนเข้าเมือง สำนักงานตำรวจแห่งชาติ หรือ สำหรับคนต่างด้าวที่มีใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวซึ่งออกให้โดยสถานีด่านตรวจที่ที่คนต่างด้าวมียุติอำนาจอยู่ก็สามารถใช้เป็นหลักฐานขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในกรณีนี้ได้ โดยไม่ต้องนำหนังสือเดินทางมาแสดงอีก

๔.๒ เป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐ มาตรา ๒๔ และมาตรา ๒๕ โดยแสดงหลักฐานหนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าวและหนังสือสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่รับรองว่าเป็นคนต่างด้าว ที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในประเทศไทยตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

๔.๓ เป็นนิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๙๗ และ ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย โดยแสดงหลักฐานการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย เช่น บริษัทจำกัด บริษัทมหาชนจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ต้องแสดงหลักฐานหนังสือรับรองของนายทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท กรมทะเบียนการค้า กระทรวงพาณิชย์ เป็นต้น

นิติบุคคลที่กำหนดไว้ในมาตรา ๙๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน คือ นิติบุคคลที่จดทะเบียนเป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วน ซึ่งได้จดทะเบียนแล้ว ซึ่งมีทุนของคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละ ๔๙ มีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมด หรือบริษัทที่ออกใบหุ้นชนิดให้แก่ผู้ถือเกินกว่ากึ่งหนึ่ง หรือสมาคม หรือสหกรณ์ที่มีสมาชิกเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งหนึ่ง หรือดำเนินกิจการเพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะหรือเป็นส่วนใหญ่ หรือมูลนิธิที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะหรือเป็นส่วนใหญ่ นิติบุคคลดังกล่าวปกติจะถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินไม่ได้ แต่ถ้านิติบุคคลดังกล่าวนี้ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทยแล้ว คือจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลในประเทศไทย ก็มีสิทธิ์ถือกรรมสิทธิ์หรือซื้อห้องชุดในอาคารชุดได้

นิติบุคคลตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๗ นิติบุคคลตามมาตรา ๙๘ เข้าไปเป็นเจ้าของทุนหรือผู้ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนแล้วแต่กรณีในนิติบุคคลอื่นตามนัยที่กล่าวไว้ในมาตรา ๙๗ ปกตินิติบุคคลนั้นจะถือกรรมสิทธิ์ที่ดินไม่ได้ แต่ถ้านิติบุคคลนั้นได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลในประเทศไทยแล้ว ย่อมมีผลตามมาตรา ๑๙(๓) กล่าวคือ ถือกรรมสิทธิ์หรือซื้อห้องชุดในอาคารชุดได้

๔.๔ เป็นนิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๒ และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน โดยแสดงหลักฐานหนังสือสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ที่รับรองว่าเป็นผู้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

๔.๕ คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ก็สามารถที่จะนำเงินดังกล่าวนี้ไปซื้อห้องชุดในอาคารชุดได้

๕. กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีหรือเคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวและบุคคลสัญชาติไทยที่เป็นบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวขอถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

๕.๑ กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าวขอซื้อหรือขอรับให้กรรมสิทธิ์ในห้องชุด ในฐานะที่เป็นสินส่วนตัว หรือทรัพย์สินส่วนตัวของตนแต่เพียงฝ่ายเดียว (ย่อมถือว่ากรรมสิทธิ์ในห้องชุดเป็นของบุคคลสัญชาติไทย) หรือกรณีบุคคลสัญชาติไทยที่เคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว แต่ได้หย่าขาดจากกันหรือเลิกร้างกันแล้ว หรือกรณีบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทยขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พิจารณาเช่นเดียวกับกรณีตามข้อ ๒.๑ – ข้อ ๒.๓ โดยอนุโลม

๕.๒ กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าวนำเงินที่เป็นสินสมรส หรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน แล้วแต่กรณี มาขอซื้อห้องชุดไม่ว่าจะใช้ชื่อบุคคลสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว หรือใช้ชื่อร่วมกับคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าว ต้องพิจารณาตัวบุคคลต่างด้าวเป็นสำคัญ โดยคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวนั้นต้องเป็นคนต่างด้าวตามนัยมาตรา ๑๙ (๑) หรือ (๒) หรือ (๕) แล้วแต่กรณี คู่สมรสที่เป็นคนไทยจึงมีสิทธิขอซื้อห้องชุดได้ตามสิทธิของคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวและต้องถือว่าห้องชุดนั้นคนต่างด้าวเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ทั้งหมด เพราะกรรมสิทธิ์ในห้องชุดไม่อาจแบ่งแยกได้ และการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

๕.๓ กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าวขอรับให้กรรมสิทธิ์ในห้องชุด ในฐานะเป็นสินสมรส หรือทำให้คนต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของร่วมด้วยคนต่างด้าวซึ่งเป็นคู่สมรสของบุคคลสัญชาติไทยนั้น ต้องเป็นคนต่างด้าวตามนัยมาตรา ๑๙ (๑) หรือ (๒) และต้องถือว่ากรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นเป็นของคนต่างด้าวทั้งหมด และการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นเมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ส่วนบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ตามมาตรา ๑๙ (๕) ไม่อาจรับให้กรรมสิทธิ์ในฐานะเป็นสินสมรสได้ เนื่องจากกรณีตามมาตรา ๑๙ (๕) เป็นการขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวในลักษณะของการซื้อขายซึ่งต้องมีการชำระค่าห้องชุด

๖. เอกสารประกอบการขอจดทะเบียน

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

๖.๒ หลักฐานสำหรับผู้โอน

บุคคลธรรมดา	นิติบุคคล
๑. บัตรประจำตัวประชาชน ๒. สำเนาทะเบียนบ้าน ๓. ใบเปลี่ยนชื่อ/นามสกุล(ถ้ามี) ๔. ทะเบียนสมรส (ถ้ามี) ๕. มรณบัตรของคู่สมรส (ถ้ามี) ๖. ทะเบียนหย่า/พร้อมบันทึกหลังการหย่า (ถ้ามี) ๗. หนังสือยินยอมให้ทำนิติกรรมของคู่สมรส (ถ้ามี) พร้อมบัตรประจำตัวประชาชนสำเนาทะเบียนบ้านของคู่สมรส <u>กรณีผู้โอนตามมาตรา ๔๓ แห่ง ป.ที่ดิน</u> ๑. มรณบัตรหรือหลักฐานการตายของเจ้ามรดก ๒. พินัยกรรมต้นฉบับ (ถ้ามี) ๓. สำเนาพินัยกรรมที่เคยนำไปแสดงต่อหน่วยงานราชการ เช่น ศาล หรือ สำนักงานที่ดินอื่น และพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานนั้นได้รับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีพินัยกรรมสูญหายหรือถูกทำลาย) ๔. บัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านผู้จัดการมรดก (ถ้ามี) ๕. ใบเปลี่ยนชื่อตัว/ชื่อสกุล ของเจ้ามรดกและผู้จัดการมรดก (ถ้ามี)	๑. หนังสือรับรองนิติบุคคล ๒. รายงานการประชุมนิติบุคคล ๓. ตัวอย่างลายมือชื่อกรรมการหรือผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคล ๔. บัตรประจำตัวประชาชนและทะเบียนบ้านกรรมการหรือผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคลพร้อมตราประทับ ๕. หนังสือบริคณห์สนธิและวัตถุประสงค์ ๖. ข้อบังคับของนิติบุคคล ๗. บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น

๖.๓ หลักฐานสำหรับคนต่างด้าว ผู้รับโอน

๑. <u>หลักฐานเกี่ยวกับคนต่างด้าว :</u> ๑) ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวออกให้โดยสถานีตำรวจท้องที่ที่คนต่างด้าวมียุติมาอยู่ หรือ ๒) หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว หรือ ๓) หนังสือรับรองของเจ้าหน้าที่พนักงานกงสุล หรือ สถานทูตที่ผู้นั้นสังกัดอยู่ หรือ ๔) หนังสือแสดงสัญชาติ (Emergency Certificate) ซึ่งกระทรวงต่างประเทศออกให้เป็นการชั่วคราว	๒. <u>หลักฐานที่มาของเงินที่นำมาลงทุน :</u> ๑) หลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือ ๒) หลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ หรือ ๓) หลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศเพื่อการลงทุน (หลักฐานที่มาของเงินที่นำมาลงทุนจะใช้ข้อหนึ่งข้อใดหรือหลายข้อรวมกันก็ได้แต่ต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าสี่สิบล้านบาท)
--	--

๕) สำเนาทะเบียนบ้านผู้ขอรวมทั้งผู้ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านดังกล่าวทุกคน (ถ้ามี) ๖) ทะเบียนสมรส (กรณีขอรับมรดกในฐานะคู่สมรสของเจ้ามรดก) ๗) ทะเบียนสมรสระหว่างบิดามารดาเจ้ามรดก (กรณีขอรับมรดกในฐานะบิดาของเจ้ามรดก) ๘) หลักฐานการจดทะเบียนรับบุตรบุญธรรม (กรณีผู้ขอเป็นบุตรบุญธรรมของเจ้ามรดก)	
๓. <u>หลักฐานเกี่ยวกับการลงทุน</u> : ๑) หนังสือรับรองการลงทุนจากผู้ขายพันธบัตรและพันธบัตร ๒) หนังสือรับรองการลงทุนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมว่าได้ลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน หรือกองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงินที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และหลักฐานการลงทุนในกองทุนรวมดังกล่าว ๓) หลักฐานการลงทุนในหุ้นเรือนหุ้นของนิติบุคคลที่ได้รับส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน หนังสือรับรองการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคล และบัตรส่งเสริมที่แสดงว่านิติบุคคลดังกล่าวได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ๔) หลักฐานการลงทุนในกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนได้ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน หนังสือรับรองการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคล และหนังสือคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่ระบุว่ากิจการที่นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการอยู่เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนได้ (หลักฐานเกี่ยวกับการลงทุนจะใช้ข้อหนึ่งข้อใดหรือหลายข้อรวมกันก็ได้แต่ต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าสี่สับล้านบาท)	๔. หนังสือรับรองจากสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ว่าที่ดินที่จะขอให้ได้มาอยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นประเภทที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง (เฉพาะกรณีที่ดินนั้นอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา หรือเขตเทศบาล) ๕. หนังสือรับรองจากกระทรวงกลาโหม หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องว่าที่ดินอยู่นอกเขตปลอดภัยในราชการทหารตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร ๖. แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งที่ดินที่ขออนุญาต ๗. สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่มีอยู่แล้วทุกแปลง(ถ้ามี)

๖.๔ เอกสารเพิ่มเติมอื่น ๆ

- ๑) คำสั่งศาลหรือคำพิพากษาซึ่งแต่งตั้งผู้ขอเป็นผู้จัดการมรดก (ถ้ามี)
- ๒) เอกสารที่นำมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ถ้าเป็นภาษาต่างประเทศต้องแปลเป็นภาษาไทยที่รับรองความถูกต้อง
- ๓) หนังสือรับรองการปลอดหนี้จากนิติบุคคลอาคารชุด (กรณีโอนห้องชุด)
- ๔) หนังสือรับรองของนิติบุคคลอาคารชุดที่รับรองว่ามีคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดไม่เกิน ร้อยละ ๔๙ ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น (กรณีโอนห้องชุด)
- ๕) กรณีที่มีการมอบอำนาจให้ทำนิติกรรมแทน ต้องมีหนังสือมอบอำนาจ และบัตรประจำตัวประชาชนผู้มอบอำนาจ หรือสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน(ถ่ายเอกสาร) ที่ผู้มอบอำนาจรับรองความถูกต้อง พร้อมบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน(ต้นฉบับ) ของผู้รับมอบอำนาจ เป็นต้น

๗. ขั้นตอนการขอถือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ขั้นตอนที่ ๑ ติดต่อเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ เพื่อตรวจสอบเอกสารหลักฐานต่าง ๆ เบื้องต้น และรับบัตรคิวตามลำดับก่อนหลัง

ขั้นตอนที่ ๒ ยื่นคำขอ/สอบสวน/ทำคำขอและสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง/ชำระเงิน

ขั้นตอนที่ ๓ เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียน แจกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและสัญญาให้ผู้ขอ

★ ระยะเวลาดำเนินการ

การดำเนินการ	ใช้ระยะเวลา ๑๕๐ นาที (ไม่รวมระยะเวลาขั้นตอนที่ ๑)
--------------	---

๘. ขั้นตอนการขอได้มาซึ่งที่ดิน

ขั้นตอนที่ ๑ ติดต่อเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ เพื่อตรวจสอบเอกสารหลักฐานต่าง ๆ เบื้องต้น และรับบัตรคิวตามลำดับก่อนหลัง

ขั้นตอนที่ ๒ วันยื่นคำขอ : สอบสวน/ทำคำขอให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อขอรับมรดกที่ดินในฐานะทายาทโดยธรรม (แบบ ต.๑) หรือเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว (แบบ ต.๔) และบันทึกถ้อยคำคู่กรณีเกี่ยวกับการขออนุญาตได้มาซึ่งที่ดินตามที่กฎหมายและระเบียบกำหนด/ชำระเงินค่าคำขอ ค่าประกาศ (ถ้ามี) /แจ้งผู้ขอทราบขั้นตอนการขออนุญาตร.ม.ต.และคืนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

กรณีต้องมีการประกาศตามกฎหมาย เพิ่มขั้นตอนและระยะเวลา คือ จัดทำประกาศและส่งประกาศมีกำหนด ๔๐ วัน หากไม่มีผู้โต้แย้งคัดค้าน ดำเนินการต่อไป

ประเภท	การเรียกเก็บ/อัตรา
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ (๑) กรณีรับมรดกตามมาตรา ๙๓ (๒) กรณีอื่นๆ เช่น ซื้อ ปล่อยให้ เป็นต้น	- ไม่เสีย - เสีย ๓.๓ % (รวมภาษีท้องถิ่น) ของราคาประเมินหรือราคาทุนทรัพย์ที่สูงกว่า
ค่าอากรแสตมป์ (๑) กรณีรับมรดกตามมาตรา ๙๓ (๒) กรณีอื่นๆ เช่น ซื้อ ปล่อยให้ เป็นต้น	- ไม่เสีย - เสีย ๐.๕ % ของราคาประเมินหรือราคาทุนทรัพย์ที่สูงกว่า

บทสรุป

ประเทศไทยได้มีการกำหนดกฎเกณฑ์การได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวเป็นแบบที่ห้ามมิให้คนต่างด้าวถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นหลัก แต่จะยกเว้นให้ในบางกรณีที่จะอนุญาตให้คนต่างด้าวถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่ดินและกฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้องบัญญัติไว้ ซึ่งปัจจุบันคนต่างด้าวสามารถที่จะขอได้มาซึ่งที่ดินในประเทศไทยได้ใน ๓ กรณี คือ คนต่างด้าวขอรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม ตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน , คนต่างด้าวที่ได้นำเงินมาลงทุนตามจำนวนที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท ตามนัยมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และคนต่างด้าวอาจขอได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่นที่เอื้อต่อการลงทุนของชาวต่างชาติในประเทศไทย เช่น พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐ พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นต้น

การถือกรรมสิทธิ์ห้องชุด แม้กฎหมายไทยจะอนุญาตให้คนต่างด้าวสามารถมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ก็ตาม แต่กฎหมายก็กำหนดหลักเกณฑ์บางประการไว้เพื่อควบคุมปริมาณมิให้คนต่างด้าวมีกรรมสิทธิ์ ☐ ในห้องชุดมากเกินไป กล่าวคือ กำหนดให้คนต่างด้าวสามารถมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด และต้องเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่๒) พ.ศ.๒๕๓๔ ได้แก่บุคคลธรรมดา (๑) (๒) หรือ (๕) หรือนิติบุคคล (๓) (๔) หรือ (๕) เท่านั้น*

* คู่มือสำหรับประชาชน ตามพระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ

พ.ศ.๒๕๕๘

ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน

