

แนวทางการพิจารณาของกรมที่ดินเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

3.1 หญิงไทยถือที่ดินแทนคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าว

นางสาว ก. ซื้อที่ดินโดยแจ้งความเท็จว่าเป็นคนโสด (มิได้แจ้งว่ามีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว) ดังนั้น เมื่อนางสาว ก. ไม่อาจพิสูจน์ได้ว่าเงินที่นำมาซื้อที่ดิน(ระหว่างสมรสกับคนต่างด้าว) เป็นสินส่วนตัวของตน กรณีนี้จึงต้องด้วยข้อสันนิษฐานของกฎหมายว่าเป็นสินสมรส ตามมาตรา 1474 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อก่อนที่ดินดังกล่าวเป็นสินสมรส คนต่างด้าวย่อมมีส่วนเป็นเจ้าของร่วมด้วยจึงถือว่า

3.1.1 คนต่างด้าวได้ที่ดินมาโดยฝ่าฝืนมาตรา 86 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมมีความผิดตามมาตรา 111 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

3.1.2 นางสาว ก. ถือที่ดินแทนคนต่างด้าวตามมาตรา 96 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมมีความผิดตามมาตรา 113 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทั้งถือว่ากระทำความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน และแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่ จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ ตามมาตรา 137 และ 267 แห่งประมวลกฎหมายอาญา ต้องจำนำที่ดินภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด ตามมาตรา 94 และ 96 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เมื่อปรากฏว่านางสาว ก. ได้จดทะเบียนให้ที่ดินแปลงดังกล่าวแก่มารดาของตน จึงถือว่าเป็นการจำหน่ายที่ดินไปแล้ว กรมที่ดินจึงแจ้งให้จังหวัดส่งพนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนเพื่อดำเนินคดีกับนางสาว ก. ในความผิดตามมาตรา 113 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามมาตรา 137 และ 267 แห่งประมวลกฎหมายอาญา และคนต่างด้าวในความผิดตามมาตรา 111 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

3.2 หญิงไทยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาด

นาง บ. มีคู่สมรสไม่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี ศาลแพ่งแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนระงับจำนอง และโอนกรรมสิทธิ์ให้นาง บ.

สำนักงานที่ดินจึงแจ้งให้ศาลแพ่งทราบว่าไม่อาจดำเนินการจดทะเบียนได้ เพราะผู้ซื้อคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว เงินที่นำมาซื้อที่ดินเป็นเงินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน เป็นการซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว

ศาลแพ่งเห็นว่า นาง บ. ไม่ได้จดทะเบียนสมรสกับคนต่างด้าว เมื่อเป็นผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดของศาลโดยชอบด้วยกฎหมายแล้วเป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินที่จะต้องดำเนินการตามประมวล

กฎหมายที่ดินต่อไปนาง บ. ได้ยื่นคำร้องต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี (ศาลแพ่ง) ขอเปลี่ยนชื่อ

ผู้ซื้อจากตนเป็นนางสาว ล. บุตรของตน เจ้าพนักงานบังคับคดีได้แจ้งให้นาง บ. นำหลักฐานที่อ้างว่าเจ้าพนักงานที่ดินไม่ยอมจดทะเบียนโอนที่ดินเพื่อประกอบการพิจารณามีคำสั่งต่อไป

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การที่ศาลมีคำสั่งขายทอดตลาดทรัพย์สินใน

คดีแพ่งนั้น ผู้ซื้อได้ที่ดินจากการขายทอดตลาด ย่อมได้สิทธิตามมาตรา 1330 แห่งประมวล

กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่เป็นคนละกรณีกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้มาซึ่งที่ดินของบุคคลบางประเภท ประมวลกฎหมายที่ดินได้บัญญัติไว้อีกส่วนหนึ่ง การที่ศาลสั่งขายทอดตลาดที่ดิน ศาลมีได้

พิจารณาว่าผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาด จะมีสิทธิที่จะซื้อที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ ดังนั้น เมื่อมีผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาด ศาลเพียงแต่แจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการจดทะเบียนโอนให้ถูกต้องตามกฎหมายเท่านั้นการที่ศาลแจ้งผลการขายทอดตลาด เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนโอนขายให้แก่ผู้ซื้อจากการขายทอดตลาด เป็นเรื่องในทางธุรกรรมของศาลเท่านั้น ไม่ใช่คำสั่งให้โอนแต่อย่างใด สำหรับกรณีนี้ นาง บ. (ผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดของเจ้า พนักงานบังคับคดี) มีคู่สมรสที่มีชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว เงินที่นำมาซื้อที่ดินได้มาจากการทำมาหาได้ร่วมกันระหว่างอยู่กินฉันสามีภรรยา หากให้นาง บ. ซื้อที่ดิน ก็จะเป็นผลให้คนต่างด้าวมียสิทธิในที่ดินร่วมกับเพราะเป็นทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกันทั้งเป็นผลให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา 86 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเป็นกรณีที่ฟังได้ว่าซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าวมียสิทธิในที่ดินเสนอให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีคำสั่งไม่อนุญาตให้นาง บ. ซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวตามมาตรา 74 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และรัฐมนตรีฯ ได้มีคำสั่งไม่อนุญาตให้นาง บ. ซื้อที่ดินแปลงดังกล่าว

3.3 ศาลพิพากษาให้เพิกถอนชื่อคนไทยออกจากโฉนดที่ดินเนื่องจากถือที่ดินแทนคนต่างด้าว

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า โจทก์เป็นคนต่างด้าวซื้อที่ดิน แต่ให้นาง ก. (คู่สมรส) ลงชื่อในโฉนดที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทน จึงพิพากษาให้เพิกถอนชื่อนาง ก. ออกจากโฉนดที่ดิน และให้คนต่างด้าวจำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนดโดยให้นาง ก. ผู้ถือกรรมสิทธิ์แทนไปจดทะเบียนโอนจำหน่ายให้ หากไม่ไปให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลแทนการจดทะเบียนการมรดกที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวโดยมิชอบด้วยกฎหมายเป็นการฝ่าฝืนมาตรา 86 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (มาตรา 86 บัญญัติว่า “คนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินก็โดยอาศัยบทสนธิสัญญาซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ ฯลฯ” แต่ขณะนี้ประเทศไทยได้บอกเลิกสนธิสัญญาในเรื่องดังกล่าวกับทุก ๆ ประเทศแล้ว) ย่อมมีความผิดตามมาตรา 111 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนคนไทยนั้นปรากฏว่าได้ถือที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวตามมาตรา 96 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต้องจำหน่ายที่ดินตามมาตรา 94 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และย่อมมีความผิดตามมาตรา 113 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทั้งมีความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน และแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่จัดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ ตามมาตรา 137 และ 267 แห่งประมวลกฎหมายอาญา กรรมที่ดินได้แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

3.3.1 แจ้งความดำเนินคดีกับคนไทยและคนต่างด้าว

3.3.2 ให้คนต่างด้าวจำหน่ายที่ดินภายในเวลาหนึ่งปี นับแต่วันที่รับทราบ

และแจ้งให้ทราบด้วยว่าถ้าไม่จัดการจำหน่ายที่ดินในเวลาที่กำหนด อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดิน และสามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละห้าของราคาจำหน่ายนอกเหนือจากค่าธรรมเนียม ภาษี อากร ที่ต้องเรียกเก็บ

3.3.3 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำบันทึกถ้อยคำระหว่างคนต่างด้าวกับคนไทยผู้ถือที่ดินแทน ดังนี้

- ผู้ที่จะรับโอนที่ดินจากการจำหน่ายที่ดินนอกจากเป็นผู้ที่มีความสามารถและมีสิทธิถือที่ดินได้ตามกฎหมาย ต้องเป็นบุคคลที่คนต่างด้าวยินยอมให้รับโอน
- ราคาที่ดินที่จะจำหน่าย ให้คนต่างด้าวเป็นผู้กำหนด และให้คนต่างด้าวเป็นผู้รับเงิน
- คนไทยซึ่งถือที่ดินแทนคนต่างด้าว มีหน้าที่เฉพาะจัดการจำหน่ายที่ดินในฐานะมีชื่อในโฉนดที่ดิน ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องในการเลือกผู้รับโอนที่ดิน

3.4 คนไทยของจดทะเบียนจำนองที่ดินกับสามีต่างด้าว

คนต่างด้าวอยู่กินฉันสามีภริยากับนาง ก. โดยมีได้จดทะเบียนสมรส และได้ซื้อที่ดินลงชื่อนาง ก. ไว้ ต่อมา นาง ก. ขอจดทะเบียนจำนองที่ดินแปลงดังกล่าวกับคนต่างด้าว สำนักงานที่ดินไม่ดำเนินการให้ นาง ก. จึงมอบโฉนดที่ดินให้คนต่างด้าวยึดไว้ ต่อมา นาง ก. ได้ยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินดังกล่าว

คนต่างด้าวจึงขอให้กรมที่ดินแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินให้ระงับการออกใบแทนโฉนดที่ดินให้นาง ก. กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า

3.4.1 การขอจดทะเบียนจำนองระหว่างนาง ก. กับคู่สมรสคนต่างด้าว มีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันมิให้นาง ก. นำที่ดินแปลงดังกล่าวไปจำหน่ายจ่ายโอนเท่านั้น ไม่มีการกู้ยืมเงิน หรือเพื่อเป็นหลักประกันในการชำระหนี้แต่อย่างใด

3.4.2 กรณีเช่นนี้ถือได้ว่า นาง ก. ได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทน

คนต่างด้าว ตามมาตรา 96 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงมีความผิดตามมาตรา 113 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน และแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่ จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการซึ่งเป็นความผิดตามมาตรา 137 และ 267 แห่งประมวลกฎหมายอาญา สำหรับคนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดิน โดยฝ่าฝืนมาตรา 86 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงมีความผิดตามมาตรา 111 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรมที่ดินจึงได้ให้จังหวัดดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนเพื่อดำเนินคดีกับบุคคลทั้งสอง

3.4.3 ให้จังหวัดแจ้งให้คนต่างด้าวจัดการจำหน่ายที่ดินภายใน 1 ปี นับแต่วันที่รับทราบการให้จำหน่ายที่ดินจากเจ้าหน้าที่และแจ้งให้ทราบด้วยว่า ถ้าไม่จำหน่ายในเวลาที่กำหนด อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดิน และสามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละห้าของราคาจำหน่าย นอกเหนือจากค่าธรรมเนียม ภาษี อากร ที่ต้องเรียกเก็บโดยให้บันทึกถ้อยคำระหว่างคนต่างด้าวกับคนไทยผู้ถือที่ดินแทน ดังนี้

- ผู้ที่จะรับโอนที่ดินจากการจำหน่ายที่ดินนอกจากเป็นผู้มีความสามารถและมีสิทธิถือที่ดินได้ตามกฎหมาย ต้องเป็นบุคคลที่คนต่างด้าวยินยอมให้รับโอน
- ราคาที่ดินที่จะจำหน่าย ให้คนต่างด้าวเป็นผู้กำหนด และให้คนต่างด้าวเป็นผู้รับเงิน
- คนไทยซึ่งถือที่ดินแทนคนต่างด้าว มีหน้าที่เฉพาะจัดการจำหน่ายที่ดินในฐานะมีชื่อในโฉนดที่ดิน ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องในการเลือกผู้รับโอนที่ดิน

3.5 รัฐมนตรีไม่อนุญาตให้หญิงไทยที่มีคู่สมรสต่างด้าวนำเงินที่เป็นสิน

สมรสมาซื้อที่ดินตามคำพิพากษา

ตามคำพิพากษาของศาล (ระหว่างคนต่างด้าว โจทก์ กับนาย ก. จำเลยเรื่องซื้อขาย) ศาลได้พิพากษาให้จำเลยส่งมอบการครอบครอง พร้อมจดทะเบียนโอนเปลี่ยนชื่อจากจำเลยเป็นชื่อนาง น. (ภริยาขอด้วยกฎหมายของคนต่างด้าว) มิฉะนั้นให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนาของจำเลย หากไม่สามารถจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อได้ ให้จำเลยคืนเงินจำนวน 1,350,000 บาท แก่โจทก์นาง น. เป็นภริยาโดยขอด้วยกฎหมายของคนต่างด้าว ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนได้มาซึ่งที่ดินตามคำพิพากษาของศาลโดยให้ถ้อยคำว่า เงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดินเป็นของคู่สมรสซึ่งเป็นคนต่างด้าวกรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า นาง น. ผู้ขอลงชื่อใน น.ส.3 ตามคำสั่งศาลมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว และนาง น. ได้ให้ถ้อยคำยืนยันว่าเงินทั้งหมดที่นำไปซื้อที่ดินเป็นของคนต่างด้าวทั้งสิ้น ดังนั้น การที่นาง น. ขอจดทะเบียนลงชื่อใน น.ส.3 ดังกล่าว จึงเป็นการถือครองที่ดินแทนคู่สมรสซึ่งเป็นคนต่างด้าว พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามคำพิพากษาได้ แต่อย่างไรก็ดี ศาลได้มีคำพิพากษาเป็นทางออกไว้แล้วว่า “หากไม่สามารถจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อได้ให้จำเลยคืนเงินจำนวน 1,350,000 บาท แก่โจทก์” ซึ่งโจทก์ก็สามารถดำเนินการตามคำพิพากษา ดังกล่าวต่อไปได้

กรมที่ดินได้เสนอให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีคำสั่งไม่อนุญาตให้นาง น. ซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวตามมาตรา 74 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้สั่งไม่อนุญาตให้นาง น. รับโอนที่ดินแปลงดังกล่าว

3.6 ศาลพิพากษาให้เพิกถอนชื่อคนไทยซึ่งถือที่ดินไว้แทนคนต่างด้าว

ศาลได้มีคำพิพากษาถึงที่สุด (คดีระหว่าง นาย ป. คนต่างด้าว โจทก์ที่ 1 นาง จ. (คู่สมรสของ นาย ป.) โจทก์ที่ 2 และนาง ท. จำเลย) โดยวินิจฉัยว่าการที่โจทก์ที่ 1 ซึ่งเป็นคนต่างด้าวซื้อที่ดินโดยให้นาง ท. ซึ่งมีสัญชาติไทยเป็นผู้รับโอนที่ดินไว้แทน วัตถุประสงค์ของสัญญาซื้อขาย จึงเป็นการต้องห้ามขัดแย้งตามกฎหมาย เพราะขัดมาตรา 86 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นาย ป. จะฟ้องบังคับให้นาง ท. โอนที่ดินเฉพาะส่วนของตนครึ่งหนึ่งให้แก่ตนไม่ได้ และนาง ท. ในฐานะผู้รับโอนไว้แทนนาย ป. ก็อ้างว่าเป็นเจ้าของมิได้ผลต่อไปต้องเป็นไปตามมาตรา 96 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยไม่มีผลกระทบกระเทือนถึงกรรมสิทธิในที่ดินของนาง จ. (โจทก์ที่ 2) อีกครึ่งหนึ่งแต่อย่างใด และศาลได้

พิพากษาให้เพิกถอนชื่อนาง ท. ออกจากโฉนดที่ดิน และให้นาง ท.จัดการโฉนดที่ดินเป็นของนาง จ. ครั้งหนึ่ง หากนาง ท. ไม่ดำเนินการให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยกรมที่ดินพิจารณาแล้วให้ ดำเนินการตามคำพิพากษาของศาลโดย

3.6.1 จดทะเบียนให้นาง ท. โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่นาง จ. ครั้งหนึ่งตามคำพิพากษาของศาลในประเภท “กรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ) ตามคำพิพากษา.....” และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในประเภทไม่มีทุนทรัพย์

3.6.2 ส่วนที่เหลืออีกครั้งหนึ่งซึ่งมีชื่อนาง ท. ก็ดำเนินการจำหน่ายไปตามมาตรา 96 แห่งประมวลกฎหมาย ที่ดิน เมื่อดำเนินการดังกล่าวแล้ว จะไม่ปรากฏชื่อนาง ท. ในโฉนดที่ดินแต่อย่างใด การดำเนินการดังกล่าวก็ จะถือได้ว่าเป็นการเพิกถอนชื่อนาง ท. ออกจากโฉนดที่ดินตรงตามที่ศาลมีคำพิพากษาแล้ว

3.6.3 แจ้งให้จังหวัดแจ้งคนต่างด้าว (โจทก์ที่ 1) จัดการจำหน่ายที่ดินเฉพาะส่วนที่เหลือภายในกำหนดหนึ่ง ปี นับแต่วันรับทราบการให้จำหน่ายจากพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมทั้งบันทึกถ้อยคำรับทราบไว้เป็นหลักฐาน ถ้านาย ป.คนต่างด้าวไม่จัดการจำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนด อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจ

จำหน่ายที่ดินนั้นตามมาตรา 94 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป__