

สาระนำรู้: การซื้อที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

ตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท0515/ว39288 ลว 22 ธันวาคม 25481. หลักเกณฑ์การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

1. คนไทยที่มีคู่สมรสทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว มีสิทธิรับโอนที่ดินในฐานะที่เป็นสินส่วนตัว (กรณีมีคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว) และในฐานะที่เป็นทรัพย์สินส่วนตัว (กรณีมีคู่สมรสที่มีชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว) โดยไม่จำกัดจำนวนเนื้อที่ โดยมีหลักเกณฑ์ดังนี้

1.1 การรับให้ที่ดิน เจ้าพนักงานจะทำการสอบสวนและจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการรัดให้ ในฐานะที่เป็นสินส่วนตัว (กรณีมีคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว) และในฐานะที่เป็นทรัพย์สินส่วนตัว (กรณีมีคู่สมรสที่มีชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว)

1.2 กรณีซื้อที่ดิน ให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันในหนังสือรับรองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมว่า เงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียวมิใช่สินสมรส (กรณีมีคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว) และในฐานะที่เป็นทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน (กรณีมีคู่สมรสที่มีชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว)

2. การแจ้งความเท็จว่าเป็นโสดและถือครองที่ดินแทนคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าว และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเงินที่ซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัว ทำให้คนต่างด้าวมิกรรมสิทธิร่วม ต้องจำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนดและถูกดำเนินคดี

ถ้าคนต่างด้าวต้องการซื้อบ้านและที่ดินก็สามารถทำได้ โดยมีหลักเกณฑ์ดังนี้

1. นำเงินมาลงทุนในประเทศไทยไม่ต่ำกว่าสิบล้านบาท และต้องดำรงการลงทุนไว้ไม่น้อยกว่าห้าปี

2. ต้องได้รับอนุญาตจาก รมต.มหาดไทย

3. ต้องนำเงินมาลงทุนในธุรกิจหรือกิจการประเภทใดประเภทหนึ่ง ดังนี้

3.1 การซื้อพันธบัตรรัฐบาลไทย ธนาคารแห่งประเทศไทย รัฐวิสาหกิจหรือพันธบัตรที่กระทรวงการคลังค้ำประกันต้นเงินหรือดอกเบี้ย

3.2 การลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

3.3 การลงทุนในเรือนหุ้นของนิติบุคคลที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

3.4 การลงทุนในกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนได้

4. ที่ดินที่คนต่างด้าวจะได้มาต้องอยู่ภายในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา หรือเขตเทศบาล หรืออยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และต้องอยู่นอกเขตปลอดภัยในราชการทหาร

5. คนต่างด้าวผู้ได้รับอนุญาตต้องใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับตนเองและครอบครัวโดยไม่ขัดต่อศีลธรรม จารีตประเพณี หรือวิถีชีวิตอันดีของชุมชนในท้องถิ่นนั้น

6. ถ้าคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาซึ่งที่ดินดังกล่าว กระทำผิดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขที่กำหนดไว้ จะต้องจำหน่ายที่ดินในส่วนที่ดินมีสิทธิภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด

7. ถ้าคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาซึ่งที่ดินดังกล่าว ไม่ได้ใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยภายในกำหนดเวลาสองปีนับแต่วันจดทะเบียนการได้มา อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

นอกจากกรณีดังกล่าว คนต่างด้าวอาจได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรมได้ โดยที่ดินที่ได้รับมรดกเมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่แล้วจะต้องไม่เกินจำนวนที่กฎหมายกำหนดไว้ เช่น ที่อยู่อาศัยมิได้ครอบครัวยุติไม่เกิน 1 ไร่ ที่ใช้เพื่อพาณิชยกรรมไม่เกิน 1 ไร่ ที่ใช้เพื่ออุตสาหกรรมไม่เกิน 10 ไร่ ที่ใช้เพื่อเกษตรกรรมครอบครัวยุติไม่เกิน 10 ไร่

รวบรวมโดย www.thai-ireland.com 29/8/2008
