



มาตรการควบคุมการให้สิทธิในที่ดินตามกฎหมายแก่คนต่างด้าว

จากการได้ศึกษามาแล้วจะเห็นได้ว่าโดยหลักแล้ว ปัจจุบันประเทศไทยไม่ให้สิทธิแก่คนต่างด้าวในการเข้ามาถือครองที่ดินในประเทศไทย วันแต่จะเป็นไปตามบทกฎหมายพิเศษ ดังที่ได้กล่าวมาแล้ว ดังนั้นในบทนี้จะได้กล่าวถึงบทบัญญัติของกฎหมายและมาตรการในทางปฏิบัติ ซึ่งมีลักษณะเป็นการควบคุมการให้สิทธิถือครองที่ดินของคนต่างด้าวและป้องกันการที่คนต่างด้าวจะถือครองที่ดินโดยเลี่ยงกฎหมายของหน่วยงานที่รับผิดชอบดำเนินการตามกฎหมายแต่ละฉบับ เพื่อให้เป็นการสอดคล้องกับกฎหมาย

3.1 มาตรการตามกฎหมายพิเศษ

เนื่องจากกฎหมายพิเศษเป็นกฎหมายที่ยกเว้น หลักทั่วไปในการให้สิทธิในที่ดินแก่คนต่างด้าว โดยให้สิทธิในที่ดินแก่คนต่างด้าวที่ใดได้รับอนุญาตให้เข้ามาดำเนินการตามที่กฎหมายนั้นบัญญัติไว้ ดังนั้นมาตรการที่ใช้ควบคุมการให้สิทธิในที่ดินแก่คนต่างด้าวนั้น ย่อมต้องศึกษาจากเงื่อนไขแห่งบทบัญญัติของกฎหมายและนโยบายในการปฏิบัติในการที่จะอนุญาตให้คนต่างด้าวเข้ามาดำเนินการดังกล่าว ซึ่งจะมีดังต่อไปนี้

3.1.1 กรณีคนต่างด้าวได้รับอนุญาตให้ถือครองที่ดินตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ.2520

กรณีคนต่างด้าวได้รับอนุญาตให้ถือครองที่ดินตามมาตรา 27 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ.2520 บริษัทต่างด้าวที่ต้องการรับการส่งเสริมการลงทุนจะต้องยื่นแบบฟอร์ม¹ พร้อมทั้งโครงการของบริษัท สำนักงานเลขานุการกรมฯ หรือสำนักงานในส่วนภูมิภาค กรณีที่ทุนทรัพย์ของโครงการ 20 ล้านบาทหรือน้อยกว่านั้นจะอนุมัติโดยสำนักงานฯ

¹ภาคผนวก

กรณีโครงการเกิน 20 ล้านบาท ถึง 100 ล้านบาท ที่เป็นการผลิตเพื่อส่งออกไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 อนุมัติโดยคณะกรรมการฯ กรณีโครงการ 100 ล้านบาทขึ้นไป จะอนุมัติโดยคณะกรรมการ

คณะกรรมการ อนุกรรมการ สำนักงานฯ อาจอนุมัติให้การส่งเสริมการลงทุนไม่ว่าจะเป็นการลงทุนในสาขาเกษตรกรรม การเลี้ยงสัตว์ การประมง การสำรวจและทำเหมืองแร่ การอุตสาหกรรม หรือการให้บริการ หากพิจารณาเห็นว่า

- (1) ผลิตภัณฑ์ ผลผลิต หรือบริการนั้นยังไม่มีในราชอาณาจักร หรือมีแต่ไม่เพียงพอ หรือกรรมวิธีผลิตยังไม่ทันสมัย
- (2) การผลิตผลิตภัณฑ์ ผลผลิต หรือการจัดให้มีบริการนั้นมีความสำคัญ และเป็นประโยชน์ในด้านเศรษฐกิจ สังคม และความมั่นคงของประเทศ²
- (3) โครงการลงทุนนั้นมีความเหมาะสมทางเศรษฐกิจและเทคโนโลยี และมีการป้องกันผลเสียหายต่อสภาพแวดล้อมเพียงพอ

ในการพิจารณาความเหมาะสมทางเศรษฐกิจและเทคโนโลยีของโครงการที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุน คณะกรรมการมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาดังนี้

- (1) ขนาดของความต้องการของตลาดสำหรับผลิตภัณฑ์ ผลผลิตหรือบริการนั้นจะต้องมีมากพอสำหรับกำลังผลิตที่เพิ่มขึ้น
- (2) มีต้นทุนการผลิตต่ำพอที่จะสามารถแข่งขันกับของจากต่างประเทศได้ในระดับความคุ้มครองด้านภาษีอากรขาเข้าในอัตราไม่เกินร้อยละ 30 หรือในอัตราที่เป็นอยู่แล้ว แต่อัตราใดจะสูงกว่ากัน
- (3) มีมูลค่าเพิ่มไม่ต่ำกว่าร้อยละ 20 ของรายได้ ยกเว้นการผลิตเพื่อการส่งออกเป็นส่วนใหญ่
- (4) มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนจดทะเบียนสำหรับบริษัทใหม่หรือทุนที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้น สำหรับบริษัทที่ดำเนินการแล้วโดยปกติไม่เกิน 5:1 แล้วแต่อัตราใดจะต่ำกว่ากัน

²พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ.2520, มาตรา 16.

(5) ใช้กรรมวิธีการผลิตที่ทันสมัยและใช้เครื่องจักรใหม่ วันแต่ในกรณี
ที่สถาบันที่เชื่อถือได้รับรองประสิทธิภาพ และคณะกรรมการให้ความเห็นชอบเป็นกรณีพิเศษ

(6) โครงการลงทุนที่เข้าลักษณะข้อหนึ่งข้อใดดังต่อไปนี้ จะไม่ได้รับการ
พิจารณาให้ได้รับการส่งเสริม

(6.1) มีผู้ประกอบการซึ่งสามารถดำเนินการได้คืออยู่แล้วโดยไม่ได้
รับการส่งเสริม

(6.2) เป็นกิจการที่เคยได้รับการส่งเสริม แต่คณะกรรมการเห็น
ว่ากิจการนั้นสามารถดำเนินการได้ดีพอสมควรแล้ว

(6.3) กำลังผลิตยังมีภายในประเทศเพียงพอที่จะสนองความต้องการ
การอยู่แล้วไม่ต่ำกว่าอีก 2 ปีข้างหน้า วันแต่จะเป็นการผลิตเพื่อการส่งออก

(6.4) เป็นโครงการที่ใช้วัตถุดิบจากต่างประเทศทั้งสิ้น และผลิต
เพื่อจำหน่ายภายในประเทศเป็นส่วนใหญ่โดยผลิตภัณฑ์หรือผลิตผลประเภทที่จะผลิตนั้นมีระดับ
อากรขาเข้าเกินกว่าร้อยละ 40 อยู่แล้ว

(6.5) มีประกาศของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนระงับการ
ส่งเสริมกิจการประเภทนั้นแล้วหรือเป็นโครงการที่คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าไม่สมควร
ให้ได้รับการส่งเสริม

และในกรณีการพิจารณาอนุมัติให้นักลงทุนต่างประเทศ ที่ต้องการได้รับ
การส่งเสริมการลงทุน หรือเป็นการร่วมลงทุนในโครงการที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุน
คณะกรรมการอนุกรรมการ มีแนวทางในการพิจารณา ดังต่อไปนี้

(1) โครงการที่เป็นการลงทุนในกิจการประเภทอุตสาหกรรม ซึ่งจำหน่าย
ผลิตภัณฑ์ในตลาดภายในประเทศเป็นสำคัญ จะต้องมีผู้สัญชาติไทยถือหุ้นรวมกันไม่ต่ำกว่าร้อยละ
51 ของทุนจดทะเบียน

(2) โครงการที่เป็นการลงทุนในกิจการประเภทเกษตรกรรม การเลี้ยง
สัตว์ การประมง การสำรวจและทำเหมืองแร่ และการให้บริการ จะต้องมีสัญชาติไทยถือหุ้น
รวมกันไม่ต่ำกว่าร้อยละ 60 ของทุนจดทะเบียน

(3) โครงการที่เป็นการลงทุนในกิจการประเภทอุตสาหกรรมที่ผลิตเพื่อ
การส่งออกไปจำหน่ายต่างประเทศไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 จะมีทุนจดทะเบียนข้างมากเป็นของ

นักลงทุนจากต่างประเทศได้ และในกรณีที่เป็นการผลิตเพื่อการส่งออกทั้งสิ้น ทุนจดทะเบียนจะเป็นของนักลงทุนจากต่างประเทศทั้งสิ้นก็ได้

(4) เมื่อมีเหตุผลอันสมควร คณะกรรมการพิจารณาผ่อนผันหลักเกณฑ์ข้างต้นโดยพิจารณาถึง

- (4.1) จำนวนเงินลงทุนที่จำเป็นของโครงการ
- (4.2) ระดับของเทคโนโลยี
- (4.3) การจ้างแรงงานภายในประเทศ
- (4.4) ที่ตั้งโรงงาน
- (4.5) ประโยชน์ทางเศรษฐกิจและสังคมของโครงการ
- (4.6) พิจารณาอย่างอื่นที่คณะกรรมการเห็นสมควร

ในการพิจารณาผ่อนผันการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวข้างต้น คณะกรรมการอาจขยายเวลาหรือกำหนดเงื่อนไขความที่สมควรก็ได้³

ในการอนุญาตให้บริษัทต่างชาติที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ถือสิทธิ์ในที่ดินนอกจากที่ดินที่ใช้ปลูกสร้างโรงงาน หรือที่ดินที่ใช้ดำเนินกิจการที่ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีเป็นการเอื้ออำนวยประโยชน์ให้กับบริษัทต่างชาติที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน เพื่องานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน จึงอาจอนุมัติให้บริษัทต่างชาตินั้นถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน นอกบริเวณโรงงาน สำหรับสร้างที่พักอาศัยคนงาน ซึ่งมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาอนุมัติดังนี้⁴

1. จะพิจารณาอนุมัติให้ สำหรับรายที่มีที่ตั้งโรงงานในนิคมหรือ เขตอุตสาหกรรม และรายที่ไม่มีเนื้อที่เหลือ หรือไม่เหมาะสมพอในบริเวณโรงงานสำหรับสร้างที่พักคนงาน
2. ที่ดินที่ใช้เพื่อการก่อสร้างที่พักอาศัยจะต้องอยู่ห่างจากสถานที่ตั้งโรงงานตามถนน

³ "สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน," คู่มือการขอรับการส่งเสริมการลงทุน, กันยายน 2533.

⁴ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ที่ 30/2532 ลงวันที่ 22 กันยายน 2532.

สาธารณะสายหลักไม่เกิน 50 กิโลเมตร

3. จะไม่พิจารณาอนุมัติให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร

4. ขนาดที่ดินที่ได้รับอนุญาต

- ที่ดินใช้สำหรับผู้บริหารหรือช่างผู้ชำนาญ จะต้องไม่เกิน 200 ตารางวา ต่อหนึ่งครอบครัว แต่รวมกันทั้งหมดไม่เกิน 5 ไร่

- ที่ดินใช้สำหรับคนงานในโรงงาน จะต้องไม่เกิน 1 ไร่ ต่อ 100 ครอบครัว แต่ทั้งหมดไม่เกิน 10 ไร่

5. จะต้องจำหน่ายหรือโอนที่ดินภายใน 1 ปี เมื่อสิ้นสุดสภาพการเป็นผู้ได้รับการส่งเสริม

นอกจากการพิจารณาให้สิทธิ์ในที่ดินแก่บริษัทต่างชาติที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนแล้ว ได้มีมติคณะรัฐมนตรีให้สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน โดยคณะกรรมการฯ อาจพิจารณาอนุญาตให้ดินที่อยู่ในราชอาณาจักรแก่นักลงทุน ผู้เชี่ยวชาญหรือนักวิชาการต่างประเทศ และคนไทยที่ได้เปลี่ยนสัญชาติ เพื่อให้เข้ามาลงทุนซึ่งมีลักษณะอันก่อให้เกิดประโยชน์ต่อเศรษฐกิจของชาติ และเพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปโดยเรียบร้อย สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน จึงได้วางกฎเกณฑ์ใช้พิจารณาอนุญาตให้ดินที่อยู่ในราชอาณาจักรแก่คนต่างด้าวดังนี้⁵

(1) คุณสมบัติของผู้ขออนุญาต

ผู้ขออนุญาตและครอบครัวที่อยู่ในข่ายจะได้รับการพิจารณาอนุญาตให้ดินที่อยู่ได้แก่บุคคลที่ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง เช่น ไม่เป็นผู้ที่เคยถูกจำคุก เว้นแต่โทษนั้นเป็นความผิดลหุโทษ เป็นผู้ที่ไม่ถูกเนรเทศหรือถูกเพิกถอนสิทธิการอนุญาตให้อยู่ในประเทศนั้น ไม่มีพฤติการณ์ที่เชื่อว่าเป็นภัยต่อสังคมหรือความสงบสุขของประชาชน

(2) การลงทุน ผู้ขอจะต้องนำเงินเข้ามาลงทุนจากต่างประเทศเพื่อการลงทุนในลักษณะใดลักษณะหนึ่ง ดังต่อไปนี้

⁵ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน, ที่ 34/2532 ลงวันที่ 16 ตุลาคม 2532.

(2.1) จะต้องนำเงินเข้ามาไม่น้อยกว่า 10 ล้านบาท เพื่อลงทุนในโครงการใหม่และเป็นโครงการที่อยู่ในข่ายจะได้รับการส่งเสริมการลงทุน หรือเป็นโครงการที่อยู่ใน

(ก) ในกรณีที่เป็นโครงการไม่อยู่ในข่ายส่งเสริมการลงทุน

คณะกรรมการจะได้นำถึง:-

- ผลประโยชน์ต่อเศรษฐกิจของประเทศด้าน

- (1) การผลิตเพื่อการส่งออก
- (2) การเพิ่มการจ้างงาน
- (3) การใช้ทรัพยากรในประเทศเป็นวัตถุดิบ
- (4) การมีแหล่งประกอบการในภูมิภาค
- (5) การสนับสนุนการถ่ายทอดเทคโนโลยีแก่คนไทย

- เป็นโครงการที่ไม่มีลักษณะ

- (1) ต้องห้ามตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 281
- (2) แข่งขันกันแบบทำลายธุรกิจภายในประเทศที่ดำเนิน

การอยู่แล้ว

(3) ปิดโอกาสการเจริญเติบโตของธุรกิจในประเทศ

ทั้งที่ดำเนินการได้อยู่แล้วหรือที่ยังพัฒนาไม่ได้

(ข) ในกรณีที่เป็นโครงการลงทุนที่อยู่ในข่ายส่งเสริมการลงทุน

โดยได้ยื่นขอหรือได้รับการส่งเสริมการลงทุน นักลงทุนจะต้องนำเงินเข้ามาลงทุนในโครงการซึ่งยังไม่ได้เปิดดำเนินการ โดยการลงทุนในบริษัทที่จะจัดตั้งขึ้นใหม่หรือในบริษัทที่ได้จัดตั้งขึ้นแล้ว เพื่อดำเนินการตามโครงการลงทุนนั้น ทั้งนี้การลงทุนจะต้องทำให้โครงการมีความเหมาะสมทางเศรษฐกิจดีขึ้น เช่น ช่วยตลาดส่งออกหรือช่วยนำเอาเทคโนโลยีที่เหมาะสมมาใช้ในโครงการ

(2.1.2) เงินที่นำเข้ามาลงทุนจะต้องลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทจำกัดที่ได้จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการตามโครงการลงทุนดังกล่าว โดยจะต้องมีอัตราส่วนของการถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 25 ของทุนจดทะเบียน วันแต่โครงการที่มีขนาดตั้งแต่ 100 ล้านบาทขึ้นไป ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน คณะกรรมการพิจารณาให้เงินที่อยู่อาจผ่อนผันเป็นอย่างอื่นได้

(2.1.3) นักลงทุนจะต้องดำรงไว้ซึ่งคุณสมบัติตามข้อ 2.1.1 และ

2.1.2 เป็นเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ได้รับอนุญาตที่ดินที่อยู่

(2.1.4) สำหรับการลงทุนทางตรงนี้ นักลงทุนอาจจะยื่นคำขอที่ดินที่อยู่สำหรับตนเองและครอบครัวได้ดังต่อไปนี้

- (ก) คู่สมรส
- (ข) บิดา มารดา
- (ค) บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะและยังไม่สมรสไม่เกิน

3 คน

(2.2) การลงทุนในหลักทรัพย์

จะต้องนำเงินเข้ามาซื้อพันธบัตรพิเศษ ซึ่งกระทรวงการคลังและธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นผู้กำหนด และจะโอนหรือไถ่ถอนพันธบัตรไม่ได้มีกำหนด 10 ปี ตามอัตราเป็นรายบุคคลดังต่อไปนี้

- (ก) นักลงทุน 8 ล้านบาท
- (ข) คู่สมรส 6 ล้านบาท
- (ค) บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะและยังไม่ได้สมรสคนละ 2 ล้านบาท

ทั้งนี้ คณะกรรมการจะพิจารณาหลักฐานการซื้อพันธบัตรชนิดพิเศษและคุณสมบัติ

ของนักลงทุน

(3) การเป็นผู้เชี่ยวชาญหรือนักวิชาการ

(3.1) ต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญที่อยู่ในความต้องการ และจะเป็นประโยชน์ต่อประเทศ โดยจะต้องมีหลักฐานแสดงวุฒิหรือใบรับรองการทำงาน ซึ่งสถานทูตหรือสถานกงสุลไทยรับรองในประเทศที่ไม่มีสถานทูตหรือสถานกงสุลไทยตั้งอยู่ ต้องมีโนตารีพับลิครับรอง

(3.2) ต้องมีหลักฐานที่แสดงว่าเคยมีรายได้ไม่ต่ำกว่าปีละ 10,000

เหรียญสหรัฐ

(3.3) ต้องมีอายุไม่ต่ำกว่า 25 ปี

และจะอนุญาตให้ครอบครัวของผู้เชี่ยวชาญหรือนักวิชาการได้รับอนุญาตให้มีที่ดินอยู่ในราชอาณาจักรซึ่งได้แก่ คู่สมรส บิดามารดา บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และยังไม่สมรส

(4) คนไทยที่ได้เปลี่ยนสัญชาติ

(4.1) ต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญที่อยู่ในความต้องการ และจะเป็นประโยชน์ต่อประเทศ โดยจะต้องมีหลักฐานประวัติการศึกษา หรือประวัติการทำงาน

(4.2) ต้องมีอายุไม่ต่ำกว่า 20 ปี

และจะอนุญาตให้ครอบครัวคนไทยที่ได้เปลี่ยนสัญชาติได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร ซึ่งได้แก่ คู่สมรส บิดามารดา บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะและยังไม่สมรส

(5) หลักเกณฑ์การพิสูจน์

(5.1) ผู้ขออนุญาตต้องแสดงหลักฐานว่า ตนไม่มีประวัติอาชญากรรมและไม่มีโรคต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง และผ่านการตรวจสอบลักษณะต้องห้ามจากกองตรวจคนเข้าเมืองและสภาความมั่นคงแห่งชาติ โดยสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเป็นผู้ประสานงานในการตรวจสอบ

(5.2) นักลงทุนต้องแสดงหลักฐานว่า ได้มีการนำเงินลงทุนเข้ามาจากต่างประเทศโดยการโอนเงินผ่านระบบธนาคารพาณิชย์

(6) การเพิกถอนใบสำคัญถิ่นที่อยู่

หากปรากฏผลจากการตรวจสอบในภายหลังพบว่า ผู้ได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ มีพฤติกรรมอย่างใดอย่างหนึ่งหรือเป็นบุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย ว่าด้วยคนเข้าเมืองที่ไม่อาจแก้ไขได้ ให้เพิกถอนใบสำคัญถิ่นที่อยู่นั้นได้ และจะไม่คืนเงินค่าธรรมเนียมใบสำคัญถิ่นที่อยู่

(7) การยื่นคำขอ

(7.1) ผู้ประสงค์จะมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรให้ยื่นคำขอได้โดยตรง ที่ศูนย์บริการลงทุน สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน หรือสถานทูตไทย สถานกงสุลไทย ในต่างประเทศ หรือหน่วยงานที่สำนักงานได้มอบหมายในต่างประเทศ โดยจะทำการยื่นได้ด้วยตัวเองหรือมอบหมายให้ผู้อื่นมายื่นแทนได้และต้องยื่นแบบฟอร์มคำขอโดยใช้ BOI FORM-PR-1 จำนวน 2 ชุด และสำหรับนักลงทุนทางตรงให้ยื่นพร้อมกับ BOI FORM-2 จำนวน 2 ชุด โดยจะต้องมีใบรับรองแพทย์แสดงว่าไม่เป็นโรคต้องห้ามตามกฎหมาย ตรวจแล้วไม่เกิน 3 เดือน

และใบรับรองของทางราชการที่คนมีภูมิลำเนาแสดงว่าไม่เคยได้รับโทษ เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดลหุโทษหรือความผิดฐานประมาท

(7.2) ในกรณีที่เป็นการลงทุนในโครงการที่จะเสนอให้คณะกรรมการที่ดินที่อยู่ให้ความเห็นชอบจะต้องแนบรายละเอียดของโครงการมาด้วย โดยชำระค่าธรรมเนียมในการยื่นคำขอเป็นจำนวนเงิน 2,000 บาท (สองพันบาทถ้วน)

(8) ระยะเวลาการยื่นคำขอ ภายใน 3 ปี นับแต่วันที่ 16 ตุลาคม 2532

นอกจากนี้สำนักงานส่งเสริมการลงทุน โดยคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้มีการกำหนดกิจการที่จะให้การส่งเสริมการลงทุน และกิจการที่งดให้การส่งเสริมการลงทุน โดยระบุเงื่อนไขต่าง ๆ เกี่ยวกับทุนทรัพย์ ผู้ถือหุ้น เงินใช้ในการจำหน่าย ปริมาณการผลิต ฯลฯ ไว้ในรายละเอียดในแต่ละกิจการ⁶ เพื่อความเหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจและการลงทุนในปัจจุบันด้วย

เมื่อคณะกรรมการอนุกรรมการ ได้พิจารณาให้การส่งเสริมการลงทุนแก่บริษัทต่างดาวหรือบริษัทที่มีคนต่างดาวถือหุ้นเกินกว่ากึ่งหนึ่ง การให้ถือสิทธิ์ถือครองที่ดิน⁷ แก่บริษัทดังกล่าว นั้น เป็นสิทธิประโยชน์อย่างหนึ่งให้แก่ผู้ได้รับการส่งเสริม ซึ่งจะต้องมีระบุไว้โดยชัดแจ้งในบัตรส่งเสริมการลงทุน บริษัทที่ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนดังกล่าวจะขออนุญาตถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จะต้องยื่นขออนุญาต กทท.40⁸ พร้อมแนบแผนที่ที่ดิน และที่ระวาง แผนผังแสดงสิ่งปลูกสร้าง สำเนาโฉนดที่ดิน สำเนาบัตรส่งเสริมฯ บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น หนังสือแสดงสถานภาพของบริษัท เพื่อขออนุมัติถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ต่อสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน เพื่อพิจารณาถึงจำนวนที่ดินและความเหมาะสมที่จะอนุมัติ และถ้าได้มีการพิจารณาอนุมัติแล้ว

⁶ภาคผนวก

⁷พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ.2520, มาตรา 27

⁸ภาคผนวก

สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน จะมีหนังสือแจ้งไปยังบริษัท และกรมที่ดิน กรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร หรือผู้ว่าราชการจังหวัดในกรณีที่ที่ดินอยู่ต่างจังหวัด เพื่อให้บริษัทไปดำเนินการขอถือกรรมสิทธิ์และจดทะเบียนนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดินที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ในเขต ในการนี้บริษัทผู้ได้รับการส่งเสริมจะต้องนำบัตรส่งเสริมมาแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดินด้วย ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ถือครองนี้จะต้องใช้เพื่อประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมเท่านั้น

ในกรณีที่บริษัทเลิกกิจการ จะต้องแจ้งให้สำนักงานฯ ทราบและจะต้องจำหน่ายที่ดินที่ถือครองอยู่นั้นภายใน 1 ปี⁹ นับแต่วันเลิกกิจการ และหากประสงค์จะโอนกิจการให้บริษัทต่างตัว หรือบริษัทที่คนต่างตัวถือหุ้นเกินกว่ากึ่งหนึ่ง จะต้องแจ้งขออนุญาตต่อสำนักงานก่อน

ในการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน คณะอนุกรรมการส่งเสริมการลงทุน สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน จะพิจารณาให้การส่งเสริมการลงทุนแก่บุคคลใดนั้น จะต้องพิจารณาถึงกิจการและสิทธิประโยชน์ที่จะให้โดยละเอียด โดยเฉพาะอย่างยิ่งกรณีบริษัทต่างตัว หรือบริษัทที่คนต่างตัวถือหุ้นเกินกว่ากึ่งหนึ่งดังกล่าวมาแล้ว การให้สิทธิถือครองที่ดินเป็นสิทธิประโยชน์อย่างหนึ่ง ดังนั้น คณะกรรมการจึงมีอำนาจที่จะสั่งเพิกถอนสิทธิประโยชน์ที่ได้ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนดไว้¹⁰ หรือกรณีที่บริษัทรวมกิจการกับผู้อื่น หรือโอนกิจการให้แก่บุคคลอื่น ถ้าคณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าไม่ควรให้การส่งเสริมให้สั่งเพิกถอนสิทธิประโยชน์นั้นเสียทั้งหมด¹¹ก็ได้

ที่กล่าวมานี้เป็นบทบัญญัติและมาตรการในการปฏิบัติสำหรับการให้สิทธิในการถือครองที่ดินและควบคุมการใช้สิทธิในที่ดินแก่คนต่างตัว ของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

⁹พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ.2520, มาตรา 27.

¹⁰พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ.2520, มาตรา 54.

¹¹พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ.2520, มาตรา 56.

ซึ่งเมื่อพิจารณาแล้วจะเห็นได้ว่าการพิจารณาให้การส่งเสริมการลงทุนโดยเฉพาะอย่างยิ่ง แก่คนต่างด้าว คณะกรรมการฯ จะพิจารณาถึงลักษณะกิจการ จำนวนทุน ภาวะเหมาะสมทางการตลาด สถานที่ประกอบกิจการ ว่าจะเป็นประโยชน์และส่งผลในด้านการพัฒนาประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกรณีที่เป็นการให้สิทธิในที่ดินแก่คนต่างด้าวจะมีขบวนการพิจารณาอย่างละเอียด ในลักษณะที่สอดคล้องและเหมาะสมเท่าที่จำเป็น และสามารถควบคุมได้

3.1.2 กรณีคนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้ถือครองที่ดินตามพระราชบัญญัตินิคมอุตสาหกรรม พ.ศ.2522)

กรณีที่ดินต่างด้าวถือครองที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมตามมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัตินิคมอุตสาหกรรม พ.ศ.2522 ต่างด้าวที่ต้องการดำเนินการอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรม จำต้องดำเนินการตามขั้นตอนที่การนิคมได้กำหนดไว้คือ ต้องยื่นคำขออนุญาตใช้ที่ดินเพื่อประกอบกิจการ ซึ่งต้องมีรายละเอียดเกี่ยวกับสถานภาพของบริษัท จำนวนผู้ถือหุ้น สัญชาติผู้ถือหุ้น ทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนของบริษัท กิจการอุตสาหกรรมที่บริษัทจะดำเนินการในนิคมนั้น และจำนวนเนื้อที่ที่จำเป็นต้องใช้สำหรับดำเนินการ ซึ่งจำแนกเป็นส่วนต่าง ๆ ได้ดังนี้

- (1) ส่วนการปลูกสร้างอาคารโรงงานเป็นไปตามลักษณะของการประกอบกิจการตามระเบียบ หรือวิธีการผลิตของประเภทอุตสาหกรรม
- (2) ส่วนการใช้สอยประกอบโรงงานที่จำเป็น ซึ่งอาจเป็นตัวอาคารหรือโช้กี้ได้ เช่น บริเวณที่เก็บและวางของหรือพักสินค้า บริเวณที่จอดรถ โรงอาหาร บัณฑิตเป็นต้น
- (3) ส่วนที่เป็นที่ว่างสำหรับประกอบบริเวณใน (1) และ (2) ได้แก่ บริเวณที่เว้นว่างเพื่อจัดให้เกิดความสวยงามตามลักษณะภูมิสถาปัตยกรรม เช่น สนาม สระน้ำ พื้นที่ใช้จัดสวน เป็นต้น
- (4) ส่วนที่ต้องจัดให้มีขึ้นเพื่อรองรับระบบป้องกันความปลอดภัยจากการประกอบการ ได้แก่ บริเวณที่จำเป็นต้องการติดตั้งระบบการกำจัดสิ่งเคื้อคร้อนรำคาญเกิดจากอากาศ แสง เสียง และน้ำเสียจากระบบการผลิตของอุตสาหกรรมแต่ละประเภท

(5) ส่วนที่สำรองสำหรับการขยายตัวของโครงการในอนาคตเท่าที่จำเป็น และตามความเหมาะสม

เมื่อบริษัทยื่นเรื่องคำขออนุญาตดังกล่าวแก่ ก.น.อ.แล้ว เจ้าหน้าที่จะดำเนินการตรวจสอบความครบถ้วนของเอกสาร และความถูกต้องของเอกสาร ต่อจากนั้นจะส่งเรื่องให้เจ้าหน้าที่ผู้พิจารณา ซึ่งจะได้พิจารณาการใช้พื้นที่ในส่วนต่าง ๆ ว่าเป็นไปได้ตามความเป็นจริงหรือไม่ ข้อมูลในด้านการใช้พื้นที่สอดคล้องกับข้อมูลด้านอื่น ๆ หรือไม่ เช่น ขนาดพื้นที่กับลักษณะ และขนาดของกิจการ พื้นที่ที่ใช้ทั้งหมด ทั้งในแผนการใช้พื้นที่ในปัจจุบัน รวมกับพื้นที่สำรองเพื่อการขยายโรงงาน ว่ามีความเหมาะสมกับที่ดินแปลงที่จะขออนุญาตหรือไม่

จากนั้นเจ้าหน้าที่ผู้พิจารณาจะสรุปข้อมูลต่าง ๆ พร้อมทั้งทำความเข้าใจว่าควรขออนุญาตตามที่ขอมาหรือไม่ หรือเห็นควรลดพื้นที่ลงเท่าใด เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการ ก.น.อ. หรือ คณะอนุกรรมการเขตอุตสาหกรรมและสิทธิประโยชน์

เมื่อคณะกรรมการพิจารณาอนุญาตแล้ว ก.น.อ.จะแจ้งเรื่องให้บริษัททราบเพื่อที่จะได้ทำสัญญาเช่า, เช่าซื้อ, หรือซื้อ และทำสัญญาใช้ที่ดินกับ ก.น.อ. ในขั้นนี้บริษัทต้องยื่นแบบคำขออนุญาตหรือกรรมสิทธิ์ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม¹² เพื่อขออนุญาตใช้ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมตามพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรม¹³ อีกทีหนึ่ง เมื่อได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินในนิคมแล้ว ก.น.อ. จะทำหนังสือแจ้งแก่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดที่ที่ดินแปลงนั้นตั้งอยู่ เพื่อโปรดทราบและดำเนินการจดทะเบียนโอนที่ดินแปลงที่ขออนุญาตแก่บริษัทผู้ได้รับอนุญาตต่อไป

จากนั้น บริษัทจะต้องดำเนินการขออนุญาตปลูกสร้างโรงงานต่อ ก.น.อ. ซึ่ง ก.น.อ.จะเป็นผู้พิจารณาออกใบอนุญาตปลูกสร้างได้เอง (ต่างจากพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน ผู้ได้รับการส่งเสริมต้องยื่นขออนุญาตปลูกสร้างโรงงานต่อกรมโรงงานอุตสาหกรรมเอง)

¹²ภาคผนวกหน้า 335

¹³พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ.2522, มาตรา 44.

เมื่อปลูกสร้างโรงงานเสร็จ บริษัทจะต้องยื่นคำขออนุญาตประกอบกิจการโรงงานต่อ ก.น.อ. ซึ่ง ก.น.อ. จะเป็นผู้พิจารณาออกให้เช่นกัน

กรณีคนต่างด้าวที่ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมแล้วไม่ได้ดำเนินกิจการตามที่ขออนุญาตไว้ หรือเลิกดำเนินกิจการ จะต้องจำหน่ายที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินอุตสาหกรรมนั้นแก่ ก.น.อ. หรือผู้รับโอนกิจการแล้วแต่กรณีภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่เลิกกิจการ มิฉะนั้นให้อธิบดีกรมที่ดินจำหน่ายที่ดินนั้นตามประมวลกฎหมายที่ดินให้แก่ ก.อ.น.¹⁴ สำหรับกรณีที่ดินต่างด้าวจำหน่ายที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ถือสิทธิ์ในที่ดินนิคมผู้รับโอน ผู้รับโอนรายใหม่จะต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการฯ เช่นกัน และถือว่าเข้ามาเป็นคู่สัญญาใหม่กับ ก.น.อ. ด้วย

ที่กล่าวมานี้เป็นบทบัญญัติแห่งกฎหมายและมาตรการในทางปฏิบัติอันมีสภาพเป็นการควบคุมการให้สิทธิ์ในที่ดินแก่คนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้ถือครองที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมตามพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ. 2522 โดยคำนึงถึงลักษณะการใช้ที่ดินในนิคมให้รับประโยชน์ทางเศรษฐกิจ และส่งผลให้เกิดการพัฒนาทางด้านอุตสาหกรรมและเทคโนโลยีในประเทศ สอดคล้องกับการส่งเสริมการลงทุนและเป็นลักษณะที่สามารถควบคุมได้

3.1.3 กรณีคนต่างด้าวได้รับอนุญาตถือครองที่ดินตามพระราชบัญญัติปิโตรเลียม

พ.ศ. 2514

กรณีคนต่างด้าวได้รับสัมปทานปิโตรเลียม ตามพระราชบัญญัติปิโตรเลียม พ.ศ. 2514 ผู้ได้รับสัมปทานปิโตรเลียมนั้น หมายถึงผู้ที่ได้รับสิทธิ์ในการสำรวจผลิตปิโตรเลียมตามพระราชบัญญัติปิโตรเลียม พ.ศ. 2514 ในการที่จะได้รับสัมปทานนั้น ผู้ที่จะขอสัมปทานเพื่อสิทธิสำรวจและผลิตปิโตรเลียม ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขดังต่อไปนี้¹⁵

¹⁴พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ. 2522, มาตรา 44.

¹⁵ประกาศกระทรวงอุตสาหกรรม เรื่อง การยื่นคำขอสัมปทานปิโตรเลียมสำหรับแปลงสำรวจบนบก ในทะเลอ่าวไทยและทะเลอันดามัน ประกาศ ณ วันที่ 26 กรกฎาคม พ.ศ. 2533.

ผู้ขอสัมปทานจะต้องมีคุณสมบัติตามมาตรา 24 แห่งพระราชบัญญัติปิโตรเลียม พ.ศ.2514 และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 3 (พ.ศ.2514) ออกตามความในพระราชบัญญัติปิโตรเลียม พ.ศ.2514 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 16 (พ.ศ.2532) ออกตามความในพระราชบัญญัติปิโตรเลียม พ.ศ.2514 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติปิโตรเลียม (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2532 ดังนี้

- (1) เป็นบริษัท และ
- (2) มีทุน เครื่องจักร อุปกรณ์ และผู้เชี่ยวชาญ เพียงพอที่จะสำรวจผลิต ขาย และจำหน่ายปิโตรเลียม

ในกรณีที่ผู้ขอสัมปทานไม่มีลักษณะครบถ้วนตาม (2) ต้องมีบริษัทอื่นซึ่งรัฐบาลเชื่อถือและมีลักษณะตาม (2) และมีความสัมพันธ์ในด้านทุนหรือการจัดการกับผู้ขอสัมปทานรับรองที่จะให้ทุน เครื่องจักร เครื่องมือ อุปกรณ์ และผู้เชี่ยวชาญ เพียงพอที่จะสำรวจผลิต ขาย และจำหน่ายปิโตรเลียม

โดยผู้ขอสัมปทานต้องยื่นคำขอสัมปทานปิโตรเลียมเป็นภาษาไทย ตามแบบที่กระทรวงกำหนด¹⁶พร้อมทั้งหลักฐานและโครงการประกอบคำขอ ดังนี้

- (1) หลักฐานแสดงการเป็นบริษัท ในกรณีที่ผู้ขอสัมปทานเป็นบริษัทที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายต่างประเทศต้องมีหนังสือรับรองของสถานเอกอัครราชทูต สถานทูต หรือสถานกงสุล ของประเทศนั้นที่ตั้งอยู่ในประเทศไทย หรือของโนตารีพับลิก หรือของบุคคลซึ่งมีอำนาจและหน้าที่อย่างเดียวกับโนตารีพับลิก ในกรณีที่ประเทศที่เป็นที่ตั้งบริษัทผู้ขอสัมปทานไม่มีโนตารีพับลิก
- (2) หลักฐานการเป็นผู้มีอำนาจลงชื่อแทนบริษัทผู้ขอสัมปทาน
- (3) หลักฐานแสดงว่า มีทุน เครื่องจักร เครื่องมือ อุปกรณ์ และผู้เชี่ยวชาญเพียงพอที่จะสำรวจผลิต ขาย และจำหน่ายปิโตรเลียม โดยมีสถาบันที่เชื่อถือได้ออกหนังสือรับรองว่าเป็นความจริง

¹⁶ภาคผนวก

(4) โครงการสำรวจปิโตรเลียมโดยสังเขป โดยระเบียบวิธีการ กำหนด เวลาที่จะดำเนินการ ตลอดจนประมาณการค่าใช้จ่ายในการนั้น ฯ

ในกรณีที่ผู้ขอสัมปทานมีทุน เครื่องจักร เครื่องมือ อุปกรณ์ หรือผู้เชี่ยวชาญ เพียงพอหรือครบถ้วน แต่มีบริษัทอื่นซึ่งรัฐบาลเชื่อถือรับรองที่จะให้ทุน เครื่องจักร เครื่องมือ อุปกรณ์หรือผู้เชี่ยวชาญ จนเพียงพอที่จะสำรวจ ผลิต ขยาย และจำหน่ายปิโตรเลียม ผู้ขอสัมปทาน ต้องมีหลักฐานแสดงการรับรองที่จะให้ทุน เครื่องจักร เครื่องมือ อุปกรณ์หรือผู้เชี่ยวชาญ ดัง แสดงในเอกสารแนบที่ 4 ท้ายประกาศฉบับนี้ และหลักฐานแสดงความสัมพันธ์ในด้านทุน หรือ การจัดการระหว่างบริษัทซึ่งรับรองกับผู้ขอสัมปทาน รวมทั้งหลักฐานตามข้อ (1) (2) และ (3) ของบริษัทซึ่งรับรอง

ต้องเสนอข้อมูลพันในด้านปริมาณเงินและปริมาณงานสำหรับการสำรวจ ปิโตรเลียมในแปลงสำรวจแต่ละแปลง

(1) ในช่วงข้อมูลพันช่วงที่หนึ่ง ให้เสนอข้อมูลพันเป็นรายปี
 (2) ในช่วงข้อมูลพันช่วงที่สอง ให้เสนอข้อมูลพันเป็นจำนวนรวมสำหรับ ระยะเวลาของช่วงข้อมูลพันทั้งช่วง ซึ่งหากผู้ขอสัมปทานได้รับสัมปทาน ผู้ขอสัมปทานจะต้องแบ่ง ข้อมูลพันดังกล่าวเป็นรายละเอียด โดยเสนอให้เป็นแผนงานตามเงื่อนไขและระยะเวลาที่กำหนด ไว้ในแบบสัมปทาน

ข้อมูลพันในด้านปริมาณเงินและปริมาณงานที่ เสนอตามข้อนี้จะต้องมีความ ชัดเจนและปริมาณเงินที่ เสนอจะต้องมีความสัมพันธ์สอดคล้องกับปริมาณงานด้วย

ทั้งนี้บริษัทที่ยื่นขอสัมปทานปิโตรเลียม จะต้องมียุทธศาสตร์เขียนไม่ต่ำกว่า หนึ่งร้อยล้านบาท โดยมีทุนจดทะเบียนที่ได้ชำระแล้วไม่ต่ำกว่าร้อยละสิบห้าของทุนจดทะเบียน ในวันที่ยื่นคำขอสัมปทานปิโตรเลียม

การเสนอผลประโยชน์พิเศษ นอกจากผลประโยชน์พิเศษ เช่น การให้เงิน ทุนการศึกษา เงินอุดหนุน เงินให้เปล่า ในการลงนามในสัมปทาน เงินให้เปล่าในการผลิต และการให้รัฐหรือสาธารณชนชาวไทยเข้าร่วมลงทุน เป็นต้น ที่ผู้ขอสัมปทานอาจเสนอแล้ว ผู้ขอ สัมปทานต้องเสนอให้ผลประโยชน์พิเศษดังต่อไปนี้ด้วย

(1) การขายปิโตรเลียมให้แก่รัฐ

ผู้ขอสัมปทานจะให้สิทธิเป็นอันดับแรกแก่รัฐบาลไทยหรือองค์การของรัฐที่รัฐบาลไทยกำหนดในการซื้อปิโตรเลียมที่ผู้รับสัมปทานผลิตได้ เพื่อให้ผู้รับสัมปทานนั้นขายหรือจำหน่ายปิโตรเลียมให้แก่รัฐบาลกลั่นน้ำมันภายในประเทศ หรือ ณ จุดซื้อขายที่รัฐบาลกำหนดตามราคาค้างต่อไปนี้

(1.1) ผู้ขอสัมปทานในเขตแปลงสำรวจบนบก และในทะเลอ่าวไทย ให้ใช้ข้อความดังนี้

ผู้รับสัมปทานจะให้สิทธิแก่รัฐบาลไทย หรือองค์การของรัฐที่รัฐบาลไทยกำหนดเป็นอันดับแรก ในการซื้อปิโตรเลียมที่ผู้รับสัมปทานผลิตได้ โดยการขายหรือจำหน่ายน้ำมันดิบให้แก่รัฐบาลที่โรงกลั่นน้ำมันภายในประเทศที่รัฐบาลกำหนด ทั้งนี้ ตามราคาที่จะเจรจาตกลงกัน แต่ราคาที่ตกลงกันต้องไม่เกินราคาที่คิดได้ตามวิธีดังต่อไปนี้ คือ ให้คิดราคาจากผลิตภัณฑ์น้ำมันชนิดต่าง ๆ ที่ได้จากการกลั่นน้ำมันดิบของผู้รับสัมปทานจำนวนหนึ่งบาร์เรล โดยวิธีเสียดรมิ่งคูณด้วยราคาเฉลี่ยของน้ำมันชนิดอื่น ๆ ตามประกาศของบริษัทน้ำมันที่ประเทศสิงคโปร์ เมื่อรวมมูลค่าของผลคูณดังกล่าวเหล่านี้ แล้วหักออกด้วยผลรวมของค่าใช้จ่ายในการกลั่นและผลกำไร (gross refiner's margin) ไม่เกิน 3.50 ดอลลาร์สหรัฐต่อบาร์เรล จะเหลือเป็นราคาน้ำมันดิบที่ผู้รับสัมปทานจะขายให้แก่รัฐบาลที่โรงกลั่นน้ำมัน ส่วนการขายก๊าซธรรมชาติให้แก่รัฐบาลให้คิดราคาที่ตกลงกับคณะกรรมการปิโตรเลียม โดยความเห็นชอบของรัฐมนตรีตามมาตรา 58 แห่งพระราชบัญญัติปิโตรเลียม พ.ศ.2514

ในกรณีที่ค่าใช้จ่ายในการกลั่นตามวรรคหนึ่งเปลี่ยนแปลงโดยเพิ่มขึ้นหรือลดลงเกินร้อยละ 20 ของค่าใช้จ่ายในการกลั่นตามวรรคหนึ่งหรือตามที่ได้ตกลงกันในครั้งสุดท้าย ผู้รับสัมปทานและรัฐบาลไทยจะได้เจรจาตกลงกันกำหนดผลรวมของค่าใช้จ่ายในการกลั่นกับผลกำไรเป็นครั้งคราวไป

(1.2) ผู้ขอสัมปทานในเขตแปลงสำรวจในทะเลอันดามัน ให้ใช้ข้อความดังนี้

ผู้รับสัมปทานจะให้สิทธิและรัฐบาลไทยเป็นอันดับแรกในการซื้อปิโตรเลียมที่ผู้รับสัมปทานผลิตได้ โดยให้ผู้รับสัมปทานหรือรัฐบาลไทยเปิดให้มีการประมูล

เพื่อเสนอราคาสำหรับสัญญา ซึ่งมีระยะเวลาการจัดส่งมีกำหนดหนึ่งปี ผู้รับสัมปทานหรือรัฐบาลไทยจะรับค่าเสนอซื้อทั้งหมดที่ผู้เสนอราคาสูงสุด 3 ราย และนำเสนอต่อรัฐบาลไทยหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วัน ก่อนเวลาที่สัญญาจะเริ่มต้น ในราคาเฉลี่ยของ 3 บริษัทแรกซึ่งเป็นบริษัทที่เสนอราคาซื้อสูงสุด แต่ไม่สูงกว่าราคาเฉลี่ยน้ำมันดิบตลาดโลก ซึ่งมีความด่างจำเพาะ (API) และคุณภาพใกล้เคียงกัน หักค่าลดที่จะให้แก่รัฐบาลบาร์เรลละ 0.14 ดอลลาร์สหรัฐ ถ้าผู้รับสัมปทานไม่ได้รับแจ้งจากรัฐบาลไทยภายในหกสิบ (60) วัน ก่อนเวลาที่สัญญาจะเริ่มต้น ผู้รับสัมปทานมีสิทธิขายปิโตรเลียมให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด

(2) การให้บริการภายในประเทศ

ผู้ขอสัมปทานจะมีข้อเสนอกับการใช้บริการด้านยานพาหนะ การก่อสร้างทางและอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการปิโตรเลียมจากผู้รับจ้าง หรือ วัสดุอุปกรณ์ที่มีอยู่ในประเทศเป็นอันดับแรก

เงื่อนไข

(1) ผู้ได้รับการพิจารณาให้เป็นผู้ได้รับสิทธิสำรวจและผลิตปิโตรเลียม จะต้องดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งเป็นบริษัทจำกัดตามกฎหมายไทย โดยมีทุนจดทะเบียนที่ได้รับชำระแล้วไม่ต่ำกว่าหนึ่งร้อยล้านบาท ก่อนวันลงนามในสัมปทานปิโตรเลียม จำนวนทุนที่ได้รับชำระแล้วดังกล่าว ต้องไม่มีข้อผูกพันในหนี้ใดหรือในกิจการที่มีใช้การสำรวจและผลิตปิโตรเลียมในประเทศไทย

ในการออกสัมปทาน ผู้ออกสัมปทานอาจกำหนดเงื่อนไขแนบท้ายสัมปทาน ให้ผู้รับสัมปทานฝากเงินทุนจดทะเบียนที่ได้รับชำระแล้วดังกล่าวตามวรรคหนึ่ง แต่ไม่เกินหนึ่งร้อยล้านบาท ไว้ที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย เพื่อเบิกจ่ายในงานสำรวจและผลิตปิโตรเลียมโดยเฉพาะสัมปทานที่ได้รับ

(2) เมื่อกระทรวงอุตสาหกรรมได้ประกาศผลการพิจารณาให้สัมปทานเพื่อสิทธิสำรวจและผลิตปิโตรเลียมแล้ว และพนักงานเจ้าหน้าที่กำหนดวัน เวลาและสถานที่ให้ผู้ได้รับสิทธิสัมปทานมาลงลายมือชื่อในสัมปทาน โดยแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ได้รับสิทธิสัมปทานทราบแล้ว

ถ้าผู้ได้รับสิทธิสัมปทานมิได้มาลงลายมือชื่อในสัมปทานและผู้ได้รับสิทธิสัมปทานจะเรียกร้องค่าเสียหายหรือสิทธิใด ๆ จากทางราชการไม่ได้

การให้สัมปทานเพื่อสิทธิสำรวจและผลิตปิโตรเลียมนี้ ทางราชการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาให้หรือไม่ให้สัมปทานรายหนึ่งรายใดก็ได้ และจะไม่พิจารณาข้อเรียกร้องหรือเงื่อนไขอื่นใด นอกจากเงื่อนไขที่ทางราชการกำหนด

เมื่อบริษัทได้รับสัมปทานปิโตรเลียมแล้ว บริษัทที่เป็นคนต่างด้าวอาจขอถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้เท่าที่จำเป็น เพื่อประโยชน์ในการประกอบกิจการปิโตรเลียม¹⁷ โดยได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ซึ่งการอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินนี้จะอนุญาตให้เฉพาะขั้นตอนการสำรวจที่เป็นการขุดเจาะแล้วกับในการผลิตปิโตรเลียมเท่านั้น

บริษัทที่ได้สัมปทาน ต้องตกอยู่ใต้เงื่อนไขของระยะเวลาของสัมปทาน คือ ระยะเวลาสำรวจปิโตรเลียมตามสัมปทาน ให้มีระยะเวลาไม่เกิน 8 ปี ซึ่งอาจได้รับการต่อระยะเวลาได้อีกครั้งหนึ่งไม่เกิน 4 ปี¹⁸ สำหรับระยะเวลาผลิตปิโตรเลียมตามสัมปทานให้มีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน 30 ปี นับแต่สิ้นระยะเวลาของการสำรวจ และอาจต่อระยะเวลาได้อีกครั้งหนึ่งไม่เกิน 10 ปี¹⁹ และบริษัทที่ได้รับสัมปทานจะต้องคืนพื้นที่แปลงสำรวจตามหลักเกณฑ์ของกฎหมาย²⁰ ซึ่งเมื่อสิ้นระยะเวลาแห่งสัมปทาน หรือถึงระยะเวลาดังคืนพื้นที่ ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ถือสิทธิ์ก็จะต้องคืนให้แก่รัฐบาลไทยด้วยโดยปราศจากเงื่อนไขใด ๆ

นอกจากนี้ในกรณีที่บริษัทถูกเพิกถอนสัมปทาน²¹ พื้นที่ปลงสัมปทาน สิทธิตามสัมปทานและสิทธิ์ในที่ดินที่ได้รับอนุญาตจะต้องคืนให้แก่รัฐบาลไทยโดยปราศจากเงื่อนไขใด ๆ

¹⁷พระราชบัญญัติปิโตรเลียม พ.ศ.2514, มาตรา 65.

¹⁸พระราชบัญญัติปิโตรเลียม พ.ศ.2514, มาตรา 25.

¹⁹พระราชบัญญัติปิโตรเลียม พ.ศ.2514, มาตรา 24.

²⁰พระราชบัญญัติปิโตรเลียม พ.ศ.2514, มาตรา 36.

²¹พระราชบัญญัติปิโตรเลียม พ.ศ.2514, มาตรา 51.

ที่กล่าวมาเป็นบทบัญญัติแห่งกฎหมายและมาตรการในทางปฏิบัติ อันมีลักษณะเป็นการให้สิทธิและควบคุมการใช้สิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้ถือครองตามพระราชบัญญัติปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย ซึ่งถ้าพิจารณาแล้วจะเห็นว่า การให้สิทธิในที่ดินแก่คนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติปิโตรเลียมนั้น เป็นกรณีการให้สิทธิเพื่อให้การดำเนินงานสำรวจผลิตปิโตรเลียมของผู้ได้รับสัมปทานปิโตรเลียมเป็นไปโดยมีประสิทธิภาพ และเงื่อนไขของสัมปทานก็เป็นมาตรการที่สามารถควบคุมการใช้สิทธิในที่ดินได้ เพราะจะต้องคืนพื้นที่แปลงสำรวจ ผลิตปิโตรเลียมเมื่อหมดกำหนดเวลาของสัมปทาน ฉะนั้น ผู้ที่ได้สัมปทานและขอถือครองที่ดินในแปลงสำรวจ ผลิตปิโตรเลียมย่อมใช้ที่ดินเพื่อกิจการสำรวจ ผลิตปิโตรเลียมเท่านั้น

3.2 มาตรการควบคุมการใช้สิทธิในที่ดินแก่คนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน

นอกจากประมวลกฎหมายที่ดินจะให้มีบทบัญญัติถึงการกำหนดสิทธิ์ และเงื่อนไขในการใช้สิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว และนิติบุคคลบางประเภทดังที่ได้กล่าวมาแล้วนั้น ประมวลกฎหมายที่ดินยังได้มีบทบัญญัติในการป้องกันการหลีกเลี่ยงกฎหมายของคนต่างด้าวและนิติบุคคลบางประเภทไว้ดังจะกล่าวต่อไปนี้

มาตรา 4 ทวิ "การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน ซึ่งมีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการนำประโยชน์ ต้องทำเป็นหนังสือจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่

การโอนตามมาตราหนึ่งหมายถึง การทำให้กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองเปลี่ยนมือจากบุคคลหนึ่งไปยังบุคคลหนึ่ง ในลักษณะที่เป็นการทำนิติกรรม เช่น ซื้อ ขาย ให้²² ฯลฯ และสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นได้บัญญัติไว้

มาตรา 71 "ให้เจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขานั้น"

²²ศ.ศิริ เกวลินสุภคย์. "คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน," กรุงเทพมหานคร: บริษัทบริหารพิมพ์ จำกัด, 2531, หน้า 50.

มาตรา 74 "ในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา 71 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณีและเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ ถ้อยคำหรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็นและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการไปตามควรแก่กรณี

ถ้ากรณีเป็นที่ควรเชื่อได้ว่าการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้น จะเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือเป็นที่ควรเชื่อได้ว่าบุคคลใดจะซื้อที่ดิน เพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าวให้ขอ คำสั่งรัฐมนตรี คำสั่งรัฐมนตรีเป็นที่สุด"

นอกจากนี้แล้ว กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวล กฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ได้บัญญัติไว้ว่า

- ข้อ 2 ก่อนทำการจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนในเรื่องดังต่อไปนี้ด้วยคือ
- (1) สิทธิความสามารถของบุคคลรวมตลอดถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรม
 - (2) ข้อกำหนดสิทธิ์ในที่ดินและการค้าที่ดิน หรือการหลีกเลี่ยงกฎหมาย เช่นการได้มา ซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว
 - (3)

ข้อ 3 ในกรณีที่เห็นเป็นการสมควร พนักงานเจ้าหน้าที่จะให้คู่กรณี นำพนักงาน เจ้าหน้าที่หรือเจ้าหน้าที่อื่นไปตรวจสภาพของที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น โดย คู่กรณีเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเองก็ได้

จากบทบัญญัติที่กล่าวมาจะเห็นได้ว่าการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินรวมทั้ง การสอบสวนสิทธิ์ในที่ดิน เป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดิน ซึ่งนับเป็นขั้นตอนหนึ่งในการป้องกันการ หลีกเลี่ยงกฎหมายของคนต่างด้าว กรมที่ดินจึงจำเป็นต้องวางกฎระเบียบ เพื่อเป็นแนวทาง ในการปฏิบัติของเจ้าพนักงานที่ดินในการจดทะเบียนและสอบสวนสิทธิ์ในที่ดิน เพื่อให้สอดคล้องกับ บทบัญญัติแห่งกฎหมายดังนี้

ในการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 74 วรรค 1 ประกอบกับ กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 เพื่อให้ทราบถึงสิทธิความสามารถของบุคคลตลอดถึงความสมบูรณ์แห่ง นิติกรรมและสอบสวนถึงการนิติกรรมนั้นจะเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายหรือไม่ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้อง พยายามสืบสวนข้อเท็จจริง พยายามหาหลักฐานประกอบพหุติการณ ให้ได้ความโดยละเอียด



ทั้งผู้โอนและผู้ขอได้มาซึ่งสิทธิในที่ดิน สำหรับโอนนั้น สอบเพื่อให้ทราบว่าผู้โอนเป็นเจ้าของในที่ดินที่จะโอนนั้นจริง โดยใช้หลักฐานประกอบบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ สำเนาทะเบียนบ้าน ถ้าเป็นกรณีนิติบุคคลต้องใช้หลักฐานที่แสดงให้รู้ถึงผู้มีอำนาจทำนิติกรรมในนามนิติบุคคลนั้น รวมทั้งความสมบูรณ์ในการทำนิติกรรมในกรณีที่คู่สมรสต้องให้ความยินยอมในการทำนิติกรรมนั้น สำหรับการป้องกันการหลีกเลี่ยงกฎหมายของคนต่างด้าว ในการสอบสวนจะเน้นถึงตัวผู้ขอได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินมากกว่าตัวผู้โอน ซึ่งต้องสอบสวนให้ได้ความแน่ชัดในประเด็นดังนี้²³

(1) ผู้ขอได้มา เกิดที่ใด เมื่อใด เป็นคนเชื้อชาติใด สัญชาติใด และมีหลักฐานใดบ้าง พร้อมทั้งหลักฐานของ บิดา มารดาด้วย สำหรับบุคคลธรรมดา หลักฐานที่ใช้ได้แก่ บัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน หลักฐานของบิดา มารดา นั้นดูจากทะเบียนบ้าน กรณีบิดามารดาของผู้รับโอนเป็นคนไทยก็ไม่ต้องใช้หลักฐานบิดามารดา เป็นคนต่างด้าวต้องใช้หลักฐานประจำตัวของบิดา หรือมารดานั้นด้วย ซึ่งกรณีพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนให้ได้ความโดยแจ้งชัดว่าผู้ขอมิใช่บุคคลที่อาจถูกถอนสัญชาติได้ ตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 337 หรือไม่ ในกรณีที่บิดา มารดา ซึ่งเป็นคนต่างด้าวของผู้ขอยังมีชีวิตอยู่แต่ผู้ขอไม่อาจนำหนังสือสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวของบิดา มารดา มาแสดงได้ หากผู้ขอซึ่งเป็นบุตรคนต่างด้าวนั้น มีหลักฐานว่าเป็นหรือเคยเป็นข้าราชการ พนักงานเทศบาลหรือองค์การของรัฐ กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน ซึ่งเป็นที่เชื่อถือได้ว่าบุคคลนั้นไม่ได้เป็นผู้ที่ถูกถอนสัญชาติ หรือในกรณีบิดามารดาต่างด้าวของผู้ขอนั้นเสียชีวิตแล้ว และผู้ขอไม่อาจนำหลักฐานประจำตัวของบิดามารดาดังกล่าวมาแสดงได้โดยมีเหตุอันควร

ทั้งสองกรณีนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องทำการบันทึกเหตุที่ไม่สามารถนำหนังสือสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวของบิดามารดามาแสดง และให้ผู้ขอรับรองตนเองว่ามีได้เป็นบุคคลที่ถูกถอนสัญชาติไว้เป็นหลักฐาน จึงจะดำเนินการให้ผู้ขอต่อไป แต่ถ้าเป็นที่สงสัยแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ๆ นั้นอาจให้มีการสอบสวนพยานบุคคลประกอบแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะสั่งการตามควรแก่กรณี

²³หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ 28130/2497 ล.ว. 20 ธันวาคม 2497.

และเมื่อกรณีที่มีความปรากฏแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ว่ามีบุคคลต่างด้าวที่ถูกถอนสัญชาติ ตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 337 ถีอครองที่ดินอยู่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวน ข้อเท็จจริงโดยละเอียด แล้วส่งสำนวนการสอบสวนพร้อมความเห็นไปยังกรมที่ดิน เพื่อพิจารณา คำนึงการต่อไป²⁴

สำหรับกรณีผู้ใดมาเป็นนิติบุคคล ต้องแสดงหลักฐานของนิติบุคคลนั้น รวมทั้งผู้มีอำนาจ ทำการในนามนิติบุคคลนั้น สำหรับกรณีนิติบุคคลนี้ โดยเฉพาะห้างหุ้นส่วนจำกัดและบริษัทจำกัดที่ จะได้กล่าวโดยละเอียดในลำดับต่อไป

(2) สอบสวนถึงคู่สมรสไม่ว่าจะชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ก็ตาม บิดา มารดา ของคู่ สมรสของผู้ขอได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินในการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่นอกจากสอบสวนตัวผู้ข รับโอนสิทธิในที่ดินแล้ว ต้องสอบสวนถึงคู่สมรสด้วย โดยพิจารณาถึงสิทธิในการจะ ได้มาซึ่งที่ดิน ของคู่สมรสของผู้ขอ นั้น เช่นเดียวกับตัวผู้ขอ

กรณีคู่สมรสเป็นคนไทย และบิดา มารดา ก็มีสัญชาติไทยนั้นก็ใช้หลักฐานสำเนา บัตรประจำตัวคู่สมรส และทะเบียนซึ่งระบุว่าบิดา มารดาเป็นคนไทย เพื่อประกอบเรื่องในการ จดทะเบียน แต่ถ้ากรณีคู่สมรสเป็นคนสัญชาติไทย แต่บิดา มารดา เป็นคนต่างด้าว ก็ต้องแสดง หนังสือประจำตัวคนต่างด้าวของบิดา มารดา คู่สมรสของผู้ขอด้วย เพื่อพิสูจน์ว่าคู่สมรสของผู้ขอ นั้นเป็นบุคคลที่อาจถูกถอนสัญชาติตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 337 เพราะหากคู่สมรสของ ผู้สมรสของผู้ถูกถอนสัญชาติไทยแล้ว การขอจดทะเบียนสิทธินิติกรรมนั้นย่อมเข้าข่ายเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์คนต่างด้าว ตามประมวลกฎหมายที่ดิน²⁵ ซึ่งเป็นทาง ปฏิบัติเพื่อให้สอดคล้องกับเจตนารมณ์ของกฎหมาย

สำหรับกรณีที่ผู้ขอมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวนั้น จะได้กล่าวโดยละเอียดในลำดับ ต่อไป แต่ถ้าหากผู้ขอเป็นโสด ยังไม่ได้สมรส พนักงานเจ้าหน้าที่จะให้ผู้ขอบันทึกยืนยันสถานภาพ

²⁴ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท. 0605/ว.34 ล.ว.26 ม.ค.2516.

²⁵ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท.1612/4ว. 14555 ล.ว. 3 ก.ค.2524.

ของตนเองในการสอบสวน

(3) ที่ดินที่ทำนิติกรรมนี้มีจำนวนเนื้อที่เท่าไร ตั้งอยู่ที่ไหน มีเขตติดต่อกับสถานที่สำคัญอย่างใดบ้าง สภาพที่ดินเป็นอย่างไร และจะใช้ทำอะไรประโยชน์อะไร ในการสอบสวนจำนวนเนื้อที่และที่ตั้ง เพื่อพิจารณาว่าที่ดินดังกล่าวจะจำกัดสิทธิในการโอนหรือไม่ เช่น กรณีที่ห้ามโอนที่ดินบริเวณที่ได้ประกาศเขตเวนคืน ฯลฯ

(4) เงินที่ต้องใช้จ่ายในการทำนิติกรรมนั้นจำนวนเท่าใด ได้มาอย่างไร เป็นของใคร มีหลักฐานใดหรือไม่

(5) ประโยชน์ที่ได้รับจากการทำนิติกรรมนี้ตกแก่ใคร อย่างไร เพื่อที่ทราบว่าประโยชน์ที่ได้รับจากการนิติกรรมตกแก่ใคร อย่างไร เพื่อที่ทราบว่าประโยชน์ดังกล่าวจะตกแก่บุคคลต่างตัวหรือไม่

(6) ผู้ขอได้มาซึ่งที่ดินนั้นมีที่ดินอยู่ที่ใดบ้าง จำนวนเท่าใด ตลอดจนทั้งของบิดามารดาและคู่สมรส เดิมนั้นประมวลกฎหมายที่ดินมีบัญญัติดังกล่าวได้ถูกยกเลิกแล้วการสอบสวนตามข้อที่พนักงานเจ้าหน้าที่ยังไม่ใคร่ได้กระทำกัน

(7) ในการทำนิติกรรมนี้ได้ติดต่อกับผู้ใดบ้าง

และในการสอบสวนดังกล่าวพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานประกอบจนเป็นที่เชื่อได้ว่าเป็นความจริง ทั้งนี้ เพื่อป้องกันข้อผิดพลาด พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องพิจารณาด้วยว่าคู่สัญญาแสดงรายการตรงกับเจตนาที่แท้จริง หรือมีการหลีกเลียงโดยประการใดบ้างหรือไม่

เช่นเดียวกันกับบุคคลธรรมดาในการทำนิติกรรมในที่ดินของนิติบุคคล นิติบุคคลนั้นจะต้องแสดงหลักฐานต่าง ๆ แก่พนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อประกอบในการพิจารณาคำเนิการจดทะเบียนและต้องมีการดำเนินการตามกระบวนการสอบสวนก่อนจดทะเบียน เช่นเดียวกัน แต่เนื่องจากนิติบุคคลมีอยู่ด้วยกันหลายประเภท และวิธีการก่อตั้งขึ้นต่างกัน ดังนั้นในการพิจารณาหลักฐานและการดำเนินการสอบสวนจึงมีข้อแตกต่างกัน ดังที่จะกล่าวต่อไป

(1) วัดวาอาราม หมายถึงวัดไทยในพุทธศาสนา ซึ่งเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และเป็นวัดตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ.2505 ที่ดินของวัดนั้น แบ่งออกเป็น 3 ประเภท คือ ที่วัด หมายถึงที่ตั้งวัดตลอดจนเขตของวัดนั้น ๆ ที่ธรณีสงฆ์ หมายถึงที่ซึ่งเป็นสมบัติของวัด และที่ทับนนา คือที่ดินซึ่งมีผู้อุทิศผลประโยชน์ให้วัด แต่มิใช่กรรมสิทธิ์ของวัด

ในการทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของวัดวาอารามนั้นต้องแสดงหลักฐานต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดังนี้คือ หลักฐานการได้รับพระราชทานวิสุงคามสีมา หรือประกาศการตั้งวัด หรือสำนักสงฆ์ของกระทรวงศึกษาธิการ หลักฐานการแต่งตั้งเจ้าอาวาสหรือผู้รักษาการแทน ต้องแสดงบัญชีจำนวนที่ดินของวัดที่มีอยู่ก่อนแล้วทั้งหมด พร้อมทั้งหนังสือแสดงสิทธิ์ในที่ดินที่มีอยู่แล้วทุกแปลง และต้องแสดงจำนวนภิกษุและสามเณรด้วย

ในกรณีวัดเป็นผู้รับโอนสิทธิ์ในที่ดินต้องสอบสวนถึงรายรับรายจ่ายของวัด วัตถุประสงค์ในการใช้ที่ดิน เหตุผลและความจำเป็นในการขอรับโอน และข้อเท็จจริงอื่น ๆ ประกอบหลักฐานดังกล่าวแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องทำรายงานสรุปเพื่อขออนุญาตจากรัฐมนตรีตามมาตรา 84 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับการจำหน่ายที่ดินของวัดนั้นต้องตราเป็นพระราชบัญญัติ

(2) วัดบาคหลวงโรมันคาทอลิก ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยลักษณะฐานะวัดบาคหลวงโรมันคาทอลิกในกรุงสยาม พ.ศ.2452 นั้น "วัดบาคหลวงโรมันคาทอลิก" ไม่ใช่นิติบุคคล แต่ถือครองที่ดินในนามของ "มิชซัง" ซึ่งเป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติดังกล่าว ที่ดินของมิชซังนั้น แบ่งออกเป็นสองประเภทคือ (1) ที่ดินที่ใช้เป็นวัด โรงเรียน ตึกงาม ที่ป่าช้า ที่อยู่ของบาคหลวง โรงเรียน โรงเรียนเล็ก โรงพยาบาล (2) ที่ดินเพื่อทำประโยชน์แก่มิชซัง

ในการทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของมิชซัง ต้องดำเนินการสอบสวนทำนองเดียวกับวัดในพระพุทธศาสนา และกรณีมิชซังเป็นผู้รับโอนสิทธิ์ในที่ดินนั้นต้องขออนุญาตจากรัฐมนตรีตามมาตรา 84 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเช่นกัน แต่สำหรับการจำหน่ายนั้นไม่มีกฎหมายบังคับไว้แต่อย่างใด

(3) มัสยิดอิสลาม มัสยิด หมายถึง สถานที่ซึ่งอิสลามิกชนมีสิทธิ์ใช้เป็นประกอบพิธีกรรมตามลัทธิศาสนาอิสลามในวัศุกร์เป็นปกติ มัสยิดจะเป็นนิติบุคคลได้ต้องจดทะเบียนตามพระราชบัญญัติมัสยิดอิสลาม พ.ศ.2490

ในการทำนิติกรรมเพื่อรับโอนสิทธิในที่ดินของมัสยิด ต้องแสดงหลักฐานการจดทะเบียนมัสยิด หนังสือแต่งตั้งคณะกรรมการ มติที่ประชุมคณะกรรมการมัสยิดให้ซื้อที่ดิน และหนังสือมอบหมายให้ผู้ใดเป็นผู้ทำการแทน พร้อมทั้งแสดงบัญชีจำนวนที่ดินกับหลักฐานแสดงสิทธิ์ในที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วทั้งหมด

ในการสอบสวนก็สอบสวนเช่นเดียวกับกรณีวัดในพระพุทธศาสนา หรือมิชซัง คือสอบถึงความจำเป็นและวัตถุประสงค์ในการที่จะใช้ที่ดิน ฯลฯ และต้องขออนุญาตจากรัฐมนตรีตามมาตรา 84 แห่งประมวลกฎหมายเช่นเดียวกัน

(4) มูลนิธิ ซึ่งต้องเป็นมูลนิธิที่เป็นนิติบุคคลไทย ซึ่งได้จดทะเบียนมูลนิธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว

ในการทำนิติกรรมเพื่อรับโอนสิทธิในที่ดินของมูลนิธินั้น ต้องแสดงหลักฐานหนังสืออนุญาตให้จัดตั้งมูลนิธิ ตราสารการตั้งมูลนิธิ รายชื่อกรรมการของมูลนิธิและหลักฐานการแต่งตั้งกรรมการ รายงานการประชุมที่มีมติให้รับโอนที่ดิน (กรณีดำเนินการประชุม) แสดงบัญชีจำนวนที่ดินกับหลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้ว

ในการสอบสวนต้องสอบสวนเช่นเดียวกับนิติบุคคลอื่น ๆ ที่กล่าวมา คือ สอบถึงความจำเป็นและวัตถุประสงค์ในการที่จะใช้ที่ดิน วัตถุประสงค์ในการดำเนินการของมูลนิธิ เป็นไปตามตราสารการตั้งมูลนิธิหรือไม่ และเป็นการค้าเนิการเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าวโดยเฉพาะ หรือเป็นส่วนใหญ่หรือไม่ รวมทั้งข้อเท็จจริงอื่น ๆ ที่เห็นสมควร

สำหรับมูลนิธิ ถ้าเป็นมูลนิธิที่เกี่ยวกับคริสต์จักร เช่น มีวัตถุประสงค์เกี่ยวกับการสอนศาสนาคริสต์ การศึกษาเกี่ยวกับศาสนาคริสต์ หรือดำเนินการเกี่ยวกับศาสนาคริสต์ ฯลฯ ไม่ว่าในกายใด ๆ จะต้องขออนุญาตจากรัฐมนตรีตามมาตรา 84 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ด้วย แต่ถ้าหากไม่ใช่มูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักรดังกล่าวแล้วไม่ต้องทำการขออนุญาตจากรัฐมนตรี

(5) นิติบุคคลประเภท บริษัท ห้างหุ้นส่วนจำกัด ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนนิติบุคคลตามกฎหมายไทย

ในการทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของนิติบุคคลประเภทดังกล่าวนี้ จะต้องแสดงหลักฐานต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ได้แก่ เอกสารก่อตั้งนิติบุคคลซึ่งแสดงการจดทะเบียนนิติบุคคลแล้ว หนังสือสำคัญการให้อำนาจกระทำการแทนนิติบุคคล และหนังสือบริคณห์สนธิ บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น โดยแสดงสัญชาติ และจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นทุกคน ที่นายทะเบียนพาณิชย์รับรองแล้วในปัจจุบัน (ไม่เกิน 30 วัน) รายงานการประชุมของคณะกรรมการที่มีมติให้รับโอนสิทธิในที่ดิน บัตรประจำตัวและสำเนาทะเบียนบ้านของผู้รับมอบอำนาจหรือผู้แทนนิติบุคคล

ในการสอบสวนเพื่อพิจารณาคำเนิการจดทะเบียนการได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินของนิติบุคคลดังกล่าว ต้องสอบให้ได้ความว่าห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทนั้นเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 97 หรือมาตรา 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ ต้องตรวจสอบหนังสือบริคณห์สนธิว่านิติบุคคลนั้นมีวัตถุประสงค์ให้ดำเนินการทำนิติกรรมตามที่ยื่นคำขอหรือไม่ สำหรับกรณีการทำนิติกรรมของนิติบุคคลนั้นต้องมีการประชุมของคณะกรรมการ ต้องแสดงรายงานการประชุมด้วย และต้องสอบถึงความจำเป็น และวัตถุประสงค์ในการใช้ที่ดินแปลงที่ขอทำนิติกรรมนั้นด้วย

นอกจากการสอบสวนตามนี้ มาตรา 74 วรรค 1 ประกอบด้วยกฎกระทรวงฉบับที่ 7 ดังกล่าวนี้อแล้ว กรมที่ดินได้วางระเบียบในทางปฏิบัติไว้สำหรับกรณีที่จะเข้าข่ายตามนี้ มาตรา 74 วรรค 2 ประกอบกฎกระทรวงฉบับที่ 7 คือ กรณีจะเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย โดยการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว เพื่อประโยชน์ของคนต่างด้าว ซึ่งมีลักษณะพิเศษและต้องทำการสอบสวนโดยละเอียดชั้นอีกระดับหนึ่ง ซึ่งได้แก่กรณีดังต่อไปนี้

3.2.1 กรณีคู่สมรสชอบด้วยกฎหมายของคนต่างด้าวขอได้มาซึ่งสิทธิในที่ดิน

การที่คนไทยได้จดทะเบียนสมรสแก่คนต่างด้าวโดยชอบด้วยกฎหมายของจดทะเบียนสิทธินิติกรรมเป็นผู้รับโอนสิทธิในที่ดินนั้น ที่ดินที่ได้มาระหว่างสมรสย่อมเป็นสินสมรสของคู่สมรส ระหว่างคนต่างด้าวกับคนสัญชาติไทยย่อมมีสิทธิเป็นเจ้าของร่วมด้วย จึงถือได้ว่ามีพฤติกรรมการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว หรือเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว²⁶ ยกเว้นการจดทะเบียนนิติกรรมเป็นผู้รับโอนอันมีลักษณะเป็นส่วนส่วนตัว

ดังนั้นในทางปฏิบัติคนไทยซึ่งมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวขอได้มาซึ่งสิทธิในที่ดิน โดยการซื้อหรือรับซื้อฝากที่ดิน หรือทำนิติกรรมใด ๆ ซึ่งเป็นการโอนได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินจะไม่ได้รับอนุญาต ยกเว้นที่จะเข้าลักษณะเป็นส่วนส่วนตัว ซึ่งได้แก่การรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม การรับมรดกตามพินัยกรรม หรือการรับให้จากบิดามารดา หรือการรับให้อันมีลักษณะเป็นส่วนส่วนตัว แต่อย่างไรก็ดีในกรณีดังกล่าวนี้ต้องสอบสวนจนได้ความว่าไม่ได้เป็นการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว หรือเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว ถ้ามีกรณีเป็นที่ควรเชื่อได้ว่าจะมีการหลีกเลี่ยงกฎหมาย ซึ่งเป็นการขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าวหรือเป็นการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องทำเรื่องเสนอกรมเพื่อพิจารณาและขอคำสั่งรัฐมนตรีเป็นที่สุく

สำหรับกรณีคู่สมรสของคนต่างด้าวที่หย่ากันขอรับโอนที่ดิน ให้ทำการสอบสวนและส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณาก่อนทุกครั้ง²⁷ แต่ถ้าเป็นกรณีที่คู่สมรสต่างด้าวตายก็สามารถดำเนินการได้เช่นคนสัญชาติไทยทั่วไป

ฉะนั้น กรณีที่คู่สมรสโดยชอบของคนต่างด้าวขอรับโอนสิทธิในที่ดินนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะไม่ดำเนินการจดทะเบียนให้ ยกเว้น กรณีรับมรดกหรือรับให้อันเป็นลักษณะที่ได้มาเป็นส่วนตัวเท่านั้น

²⁶หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ 6833/2498.

²⁷นายเอก บุญเกิด, คู่มือการจดทะเบียนที่ดินฉบับประยุกต์, (กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์คุณพิมพ์อักษรกิจ, 2520), หน้า 3.

3.2.2 กรณีคู่สมรสที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายของคนต่างด้าวขอได้มาซึ่งสิทธิในที่ดิน

แต่เดิมนั้นกรณีที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้น ทางปฏิบัติของกรมที่ดินไม่ได้ทำการสอบสวน เช่น คู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมาย แต่ต่อมากรมที่ดินได้นำปัญหานี้ขึ้นมาพิจารณาในหลักการเพื่อหาแนวทางในการปฏิบัติใหม่ว่าควรอนุมัติให้คู่สมรสของคนต่างด้าวซึ่งเป็นคนไทยแต่ไม่ได้จดทะเบียนสมรสนั้นรับโอนสิทธิในที่ดินได้หรือไม่ โดยกรมที่ดินทำการศึกษาทั้งในหลักการและข้อกฎหมาย ซึ่งให้ความคั่งนี้ คนไทยที่อยู่กินกับคนต่างด้าวนั้นแม้ข้อกฎหมายจะถือไม่ได้ว่าเป็นสามีหรือภรรยา และไม่มีสินสมรส เช่นคู่สมรสที่จดทะเบียนกันโดยชอบก็ตาม แต่ทราบไต่ที่ยังทำมาหากินร่วมกันฉันท์สามีภรรยา ทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างอยู่ร่วมกันย่อมเป็นทรัพย์สินที่ได้มาโดยเงินที่เป็นเจ้าของร่วมกัน ฉะนั้นสิทธิในทรัพย์สินนั้นก็ย่อมเป็นของทั้งสองฝ่ายร่วมกันด้วย โดยทั้งนี้กรมที่ดินได้พิจารณาประกอบคำพิพากษาศาลฎีกาที่เคยวินิจฉัยในข้อกฎหมายที่ว่า "แม้ทั้งสองฝ่ายจะมีฐานะเป็นสามีภรรยาโดยมิชอบด้วยกฎหมายก็ตาม แต่ทรัพย์สินที่นำมาหาได้ระหว่างอยู่ร่วมกันย่อมถือเป็นเจ้าของร่วมกัน ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจึงมีสิทธิ์ที่จะต้องขอแบ่งส่วนของตนได้ และปกติศาลยอมให้แบ่งคนละครึ่ง"²⁸ เมื่อได้พิจารณาถึงข้อเท็จจริงและพฤติการณ์ต่าง ๆ ประกอบกับแนวคำวินิจฉัยของศาลแล้ว กรมที่ดินจึงมีหลักเกณฑ์ว่าไม่ควรอนุมัติให้คู่สมรสที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายของคนต่างด้าวขอรับโอนซึ่งสิทธิในที่ดิน²⁹ ฉะนั้นเมื่อมีกรณีดังกล่าวปรากฏ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะไม่ทำการจดทะเบียนให้ กรณีดังกล่าวเคยมีตัวอย่างปรากฏที่จังหวัดแพร่ ภรรยาโดยมิชอบของคนต่างด้าวสัญชาติจีน ขอซื้อที่ดินในเขตตำบลในเชียง อำเภอเมือง จังหวัดแพร่ โดยทางจังหวัดเห็นว่าเป็นการซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์ของคนต่างด้าว แล้วส่งเรื่องให้กรมพิจารณาขอคำสั่งรัฐมนตรี ปรากฏว่ารัฐมนตรีสั่งไม่อนุมัติ³⁰ อย่างไรก็ตามคู่สมรสที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายของคนต่างด้าวนี้อาจขอรับสิทธิในที่ดินได้ ถ้าในการสอบสวนปรากฏหลักฐานโดยชัดแจ้งว่าเงินที่จะซื้อนั้นเป็นเงินส่วนตัว มิเกี่ยวกับเงินที่ทำมาหากินได้ร่วมกันกับคู่สมรสต่างด้าว³¹ สำหรับกรณีการรับให้หรือรับมรดกของคู่

²⁸ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2001/2494

²⁹ หนังสือกรมที่ดิน ที่ 340/2503 ลงวันที่ 24 ก.พ.2503.

³⁰ หนังสือกรมที่ดิน ที่ 8162/2501 ล.ว. 26 ก.ย.2501.

³¹ หนังสือกรมที่ดินที่ 8162/2501 ล.ว. 16 ก.ย.2501

สมรสที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายของคนต่างด้าวนั้น กรมที่ดินได้เคยพิจารณาไว้ว่า ตามบทบัญญัติ มาตรา 1471 (3) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งบัญญัติไว้เกี่ยวกับทรัพย์สินที่คู่สมรส ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้มาระหว่างสมรสโดยการรับมรดกหรือรับให้โดยเสนหาไม่มีค่าตอบแทน ทรัพย์สินนั้นย่อมเป็นสินส่วนตัวของฝ่ายผู้ได้มา คู่สมรสไม่มีส่วนเป็นเจ้าของร่วมด้วยนั้น เป็นบทบัญญัติ ที่บังคับเฉพาะคู่สมรสที่ถูกต้องตามกฎหมายเท่านั้น ส่วนคู่สมรสที่มีชอบด้วยกฎหมายนั้นไม่ได้มี กฎหมายบัญญัติไว้เฉพาะ แต่มีคำพิพากษาศาลฎีกาเกี่ยวกับเรื่องนี้ว่าทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ระหว่างอยู่ กินร่วมกันนั้น หากฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งพิสูจน์ไม่ได้ว่าตนได้มาโดยเฉพาะและอีกฝ่ายหนึ่งมิได้เกี่ยวข้อง ด้วย ย่อมถือว่าเป็นเจ้าของร่วมกัน ฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดมีสิทธิจะขอแบ่งส่วนของตนได้ สำหรับการรับ ให้หรือรับมรดกนี้ ผู้รับให้รับมาแต่ฝ่ายเดียว มิได้เป็นทรัพย์สินที่ทำมาได้ร่วมกัน ก็น่าพิสูจน์ได้ อีกว่าฝ่ายหนึ่งไม่มีส่วนเกี่ยวข้องก็น่าดำเนินการให้ได้เช่นกัน³² แต่อย่างไรก็ตามต้องดำเนินการ สอบสวนในข้อเท็จจริงให้ได้ความว่าไม่ได้เป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือถือเป็นที่ดินคนต่างด้าว เช่นถ้ากรณีคู่สมรสโดยมิชอบของคนต่างด้าวขอรับให้ที่ดิน ต้องสอบความสัมพันธ์ระหว่างผู้ให้กับ ผู้รับว่ามีความสัมพันธ์กันอย่างไร ผู้ให้ที่ดินมาอย่างไร ถ้าได้มาโดยซื้อเงินที่ซื้อนั้นเป็นคน ต่างด้าวที่เป็นคู่สมรสโดยมิชอบของผู้รับให้หรือไม่ ได้ที่ดินมาแต่เมื่อไร เป็นต้น หากเป็นกรณี ที่เชื่อได้ว่าเป็นการเลี่ยงกฎหมายหรือเป็นการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว ต้องเสนอเรื่องเพื่อให้ กรมที่ดินพิจารณาและขอคำสั่งรัฐมนตรีเป็นที่สุด

ดังนั้นกรณีคู่สมรสโดยมิชอบด้วยกฎหมายขอรับโอนสิทธิในที่ดิน พนักงาน เจ้าหน้าที่จะไม่ดำเนินการจดทะเบียนให้ เว้นแต่กรณีพิสูจน์ได้โดยชัดแจ้งว่าเป็นการได้มาเป็นการ ส่วนตัวไม่เกี่ยวข้องกับอีกฝ่ายหนึ่ง

3.2.3 กรณีบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวขอได้มาซึ่งสิทธิในที่ดิน

บุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวในที่นี้หมายถึง ผู้เยาว์สัญชาติไทย ที่มีบิดา มารดาเป็นคนต่างด้าวหรือฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นคนต่างด้าว และจะชอบหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายก็ ตาม ซึ่งสำหรับเรื่องนี้กรมที่ดินได้มีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาคำเนินการสอบสวนเพื่อขอรับโอน สิทธิในที่ดินดังนี้

³²หนังสือกรมที่ดิน มท. 062/4/6937 ล.ว. 18 เม.ย.2517.

กรณีผู้เยาว์นั้น รับให้โดยเสน่หาจากบิดา มารดา หรือบุคคลอื่นซึ่งมีพฤติการณ์แสดงว่าเป็นการให้กันโดยมิได้เจตนาหลีกเลี่ยงกฎหมายแต่ประการใด ก็ให้ดำเนินการจดทะเบียนให้ได้³³ในการพิจารณาว่ามีเจตนาหลีกเลี่ยงกฎหมายหรือไม่นั้น เคยมีเรื่องที่ดินพิจารณาไว้ว่าการที่บิดาหรือมารดาที่เป็นคนต่างด้าวทำการยกที่ให้แก่บุตรหลานคน ซึ่งมีสัญชาติไทยแต่บุตรบางคนบรรลุนิติภาวะแล้วรับให้ได้ น้องที่เป็นผู้เยาว์ก็ควรรับให้ได้เช่นเดียวกัน แต่ถ้าเป็นกรณีที่ดินต่างด้าวต้องจำหน่ายที่ดินในกรณีที่ถูกบังคับให้จำหน่ายตามกฎหมายหรือตามคำพิพากษาของศาล แล้วจะจำหน่ายโดยการยกให้แก่บุตรหรือญาติที่น้องนั้นจะถือว่าเป็นพฤติการณ์ที่หลีกเลี่ยงกฎหมายหรือไม่นั้นต้องพิจารณาข้อเท็จจริงเป็นเรื่อง ๆ ไป หากปรากฏว่าผู้รับโอนยังเป็นผู้เยาว์อยู่ แม้ในทางนิตินัยเมื่อรับโอนแล้วเด็กนั้นย่อมเป็นเจ้าของที่ดิน แต่โดยพฤตินัยแล้วตัวเด็กและที่ดินยังอยู่ในความปกครองและการครอบครองทำประโยชน์ของคนต่างด้าวผู้จำหน่ายที่ดินอยู่ ซึ่งเห็นได้ว่าไม่มีผลแตกต่างในการปฏิบัติแต่อย่างใด กรณีเช่นนี้ถือได้ว่าเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย เจ้าพนักงานที่ดินจะไม่ดำเนินการจดทะเบียนให้³⁴

กรณีผู้เยาว์นั้นซื้อหรือรับโอนกรณีอื่นคล้ายคลึงกัน หากผู้เยาว์นั้นมีอายุ 17 ปีบริบูรณ์และมีพฤติการณ์ตามกฎหมายไทย แม้จะซื้อด้วยเงินของบิดามารดาที่เป็นต่างด้าว เจ้าพนักงานที่ดินก็ดำเนินการให้ได้ แต่ผู้เยาว์นั้นมีอายุครบ 17 ปีบริบูรณ์แล้วแต่ไม่มีความนิยมนไทย หรือมีอายุไม่ครบ 17 ปี เจ้าพนักงานที่จะไม่ดำเนินการให้ พฤติการณ์ตามกฎหมายไทยนั้นได้แก่การที่ตนเองและญาติที่น้องได้ศึกษาเล่าเรียนในโรงเรียนไทย มีความเลื่อมใสในระบอบการปกครองของไทย เป็นต้น แต่ทั้งนี้ต้องพิจารณาข้อเท็จจริงเป็นเรื่อง ๆ ไปว่ามีพฤติการณ์เป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือไม่ สำหรับกรณีผู้เยาว์ของคนต่างด้าวซื้อที่ดินนั้น เคยมีกรณีผู้เยาว์อายุ 5 ปี ซึ่งเป็นบุตรคนต่างด้าวขอซื้อที่ดิน โดยในเรื่องนี้ศาลได้มีคำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความให้ที่ดินตกเป็นของผู้ขอซึ่งเป็นผู้เยาว์ ตามหนังสือศาลจังหวัด ที่ 277/2503 ลงวันที่ 11 มีนาคม 2503

³³หนังสือกระทรวงมหาดไทยที่ 6833/2498 ล.ว. 5 เม.ย. 2498

³⁴หนังสือกรมที่ดินที่ 535/2503 ล.ว. 18 เม.ย. 2503.

เรื่องนี้กรมที่ดินพิจารณาเห็นว่า การนำคดีขึ้นสู่ศาลและยอมความกันโดยไม่ทราบเหตุผลและฝ่ายใดทักกับจำเลยก็มีนามสกุลเดียวกันเช่นนี้ พฤติการณ์สื่อให้เห็นว่าอาจดำเนินคดีไม่สุจริตและมีการหลีกเลี่ยงกฎหมายก็ได้ ฉะนั้นเพื่อความรอบคอบ ขอให้โปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่สอบสวนและสอบสวนเพิ่มเติมว่า นับแต่ผู้ขายได้ที่ดินมาโดยก่อสร้างเอาเองเมื่อ พ.ศ.2486 โดยซื้อเมื่อ พ.ศ.2490 และโดยรับให้เมื่อ พ.ศ.2482 แล้ว ผู้ขายได้เข้าทำประโยชน์ทำสวนยางด้วยตนเองหรืออย่างไร เมื่อใด มีรายได้มากน้อยเพียงใด มีหลักฐานการเสียภาษีอากรอย่างไร หรือไม่ และที่ดินที่ซื้อนั้นซื้อด้วยเงินของใคร บิดาของผู้ซื้อมีส่วนออกเงินหรือได้รับประโยชน์จากที่ดินอย่างไร เพียงใด หรือไม่ บิดาของผู้ซื้อกับนายเสรี ล้ายอง ผู้ขาย เป็นพี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกันหรืออย่างไร การทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินนั้นทำเมื่อใด ในนามของใคร มีหลักฐานอย่างเหตุใดผู้ขายจึงผิดสัญญา และผิดสัญญาอย่างไร เมื่อใด ได้มีการติดต่อทวงถามก่อนการดำเนินคดีหรือไม่ การยอมความขึ้นศาลนี้มีเหตุผลอย่างไร ผู้ขายได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้นอีกหรือไม่ รวมทั้งข้อเท็จจริงอื่นตามที่จังหวัดเห็นสมควร อนึ่งตามสำนวนการสอบสวนยังไม่ปรากฏคำขอใช้อำนาจปกครองตามระเบียบ ฉะนั้นคงจะได้จัดการตามนัยดังกล่าวเสียก่อน เสร็จแล้วโปรดส่งสำนวนการสอบสวนพร้อมทั้งสำเนาคำฟ้อง คำให้การและคำพิพากษาของศาลจังหวัดตรงเกี่ยวกับเรื่องนี้ไปยังกรมที่ดินเพื่อประกอบการพิจารณาต่อไป³⁵

อย่างไรก็ตามกรมที่ดินก็ได้มีคำสั่งให้พนักงานที่ดินจดทะเบียนให้แก่ผู้เยาว์รายนี้เพื่อรักษาความศักดิ์สิทธิ์แห่งคำพิพากษา

สำหรับการขอได้มาทางอื่นที่คล้ายคลึงกันนั้นน่าจะได้แก่การรับโอนสิทธิในที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของ เช่น กรณีรับมรดกบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวสามารถรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรมก็สามารถดำเนินการให้ได้

สรุป กรณีผู้เยาว์ที่มีบิดามารดา หรือฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นคนต่างด้าว ขอรับโอนซึ่งสิทธิในที่ดินโดยการรับให้จากบิดา มารดา หรือบุคคลอื่น ๆ ซึ่งไม่มีพฤติการณ์เป็นการ

³⁵หนังสือกรมที่ดินที่ 8972/2503 ล.ว. 6 ตุลาคม 2503

เลี้ยงกฎหมายดำเนินการให้ได้ ถ้าเป็นกรณี ขอได้มาในกรณีอื่น ถ้าผู้เยาว์มีอายุครบ 17 ปี และมีพฤติการณ์สมควรไทยก็ดำเนินการให้ได้เช่นกัน

สำหรับกรณี 3.2.1 ถึงกรณี 3.2.3 นี้ กรมที่ดินได้วางระเบียบในการดำเนินการสำหรับการสอบสวนในการทำนิติกรรมไว้เป็นพิเศษดังนี้³⁶ คือ

- (1) ในการสอบสวนผู้ขอนั้น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแจ้งแก่ผู้ขอบันทึกรับทราบไว้เป็นหลักฐานในเรื่องด้วย ข้อความที่ได้แจ้งแก่พนักงานนั้น ผูกพันตัวเองหากข้อความใดที่ตนไปโดยชอบ เงินค่าที่ตนก็จะไม่ได้คืน และอาจมีความผิดทางอาญาแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงานหรือผิดฐานอื่นอีกด้วย อันอาจจะเป็นการเสียหายแก่ผู้ขอเองทั้งสิ้น
- (2) ในการสอบสวนเรื่องดังกล่าว ให้ผู้ขอพาคนที่ควรเชื่อถือได้อย่างน้อย 2 คน มาให้ถ้อยคำและบันทึกไว้เป็นหลักฐานในเรื่องด้วยว่า คำขอของผู้ขอตลอดจนข้อความที่ได้แจ้งแก่เจ้าพนักงานที่ตนนั้นเป็นความจริง ทั้งควรจะสอบเพิ่มเติมอีกบ้างตามควร เมื่อฟังพฤติการณ์แท้จริงของผู้ขอซื้อที่ดิน
- (3) ในกรณีที่ผู้เยาว์ทั้งบุตรบุญธรรมผู้เยาว์ของคนต่างด้าวขอได้มาซึ่งที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งแก่ผู้ขอหรือผู้แทนทราบไว้ด้วยว่า เมื่อได้ลงชื่อเด็กเป็นผู้ซื้อที่ดินไปแล้ว ตามหลักของศาลถือว่าที่ดินหรือทรัพย์สินนั้นเป็นของเด็ก โดยเด็กขาดตลอดไปการจะทำนิติกรรมอันเกี่ยวแก่ที่ดินของเด็กนั้นต้องอยู่ในความควบคุมของศาลตามกฎหมาย ผู้มีอำนาจจัดการทรัพย์สินของเด็กห้ามสิทธิจำหน่ายทรัพย์สินของเด็กไม่ ดังนั้นการที่คิดว่าจะซื้อบุตรเป็นผู้ซื้อเพื่อเป็นการอำพรางไว้ดังแต่ก่อนนั้นจะหมดลงได้ทรัพย์สิน จนกว่าเด็กจะบรรลุนิติภาวะและคืนให้เอง
- (4) และกรณีที่เป็นการรับให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบถึงการได้มาซึ่งที่ดินของผู้ให้ทูกนายว่าผู้ให้ที่ดินมาอย่างไร เงินที่ซื้อดินนั้นเป็นเงินของคนต่างด้าว ซึ่งเป็นบิดา

³⁶หนังสือกรมที่ดิน ที่ 7583/2506 ล.ว. 14 พ.ย.2506.

มารดาหรือคู่สมรสของผู้รับให้หรือไม่อย่างไร เมื่อพิจารณาว่ากรณีเป็นการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือไม่ทุกราย

3.2.4 กรณีบุตรของคนต่างด้าวที่บรรลุนิติภาวะแล้วขอได้มาซึ่งสิทธิในที่ดิน

บุตรของคนต่างด้าวที่บรรลุนิติภาวะแล้ว หมายถึงคนสัญชาติไทยที่มีบิดา-มารดาเป็นคนต่างด้าว หรือฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นคนต่างด้าว ซึ่งความจริงผู้ขอเป็นคนไทยและบรรลุนิติภาวะแล้วย่อมสามารถมีสิทธิในที่ดินได้ เช่นคนไทยทั่วไป แต่เนื่องจากผู้ขอมีบิดา มารดาเป็นคนต่างด้าว ซึ่งมีโอกาสที่ผู้ขอจะถือที่ดินแทนบิดา มารดาของคนได้ ดังนั้นทางปฏิบัติในการสอบสวนจึงต้องพิจารณาข้อเท็จจริงเป็นราย ๆ ไป

กรณีที่พิจารณาว่าบุตรของคนต่างด้าวขอได้มาซึ่งที่ดิน โดยเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายในลักษณะถือที่ดินแทนคนต่างด้าว เคยมีตัวอย่างที่จังหวัดอุดรธานี ผู้ขอได้มามีบิดา มารดาเป็นคนต่างด้าว ขอจดทะเบียนซื้อที่ดินโดยในชั้นแรกผู้ขอได้ให้ถ้อยคำการสอบสวนจะอยู่อาศัยและประกอบการค้าสำหรับตนเอง แต่ในวันเดียวกันนั้นผู้ขอกลับบอกว่าจะให้บิดา มารดา เปิด (ร้าน) ทำการค้าขาย เนื่องจากตัวผู้ขอมีภูมิลำเนาอยู่จังหวัดขอนแก่น โดยการซื้อที่ดินครั้งนี้ ผู้ขอออกเงินคนละครั้งกับบิดามารดาซึ่งเป็นคนต่างด้าว (จีน) ไม่มีสิทธิขอได้มาซึ่งที่ดิน การที่ผู้ขอลงชื่อซื้อที่ดินแต่เพียงคนเดียวส่วนประโยชน์จะตกแก่บิดา (ต่างด้าว) ทั้งหมด จึงเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 74 วรรค 2 และอธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินได้ตามมาตรา 96 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน³⁷

กรณีข้อเท็จจริงต่างกัน กรมที่ดินเคยพิจารณาไว้ว่าไม่เป็นการถือที่ดินแบบคนต่างด้าว ซึ่งเรื่องเกิดที่จังหวัดนครราชสีมา ผู้ขอจดทะเบียนซื้อที่ดินเป็นคนสัญชาติไทย อายุ 21 ปี ขอซื้อที่ดินแปลงหนึ่ง ราคา 40,000 บาท ซึ่งในการนี้บิดาซึ่งเป็นคนต่างด้าวออกเงินให้ 25,000 บาท กรมที่ดินพิจารณาว่า การที่บิดา มารดา ให้เงินบุตรซึ่งที่ดินทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนก็เป็นเรื่องหน้าที่ทางศีลธรรมที่บิดามารดามีต่อบุตร และการที่บิดามารดาได้รับประโยชน์ใน

³⁷หนังสือกรมที่ดินที่ 4638/2500 ล.ว. 11 กรกฎาคม 2504.

ที่ดินก็เป็นเรื่องทางศีลธรรมที่บุตรมีต่อบิดา มารดา กรณีนี้ต่างกับเรื่องที่เกิดขึ้นที่จังหวัดอุดรธานี เพราะเรื่องที่เกิดขึ้นที่จังหวัดอุดรธานีนั้นตัวผู้ขอมิมีฐานะอยู่จังหวัดขอนแก่น เมื่อซื้อที่ดินแล้วย่อมไม่ได้ประโยชน์จากที่ดินเลย ประโยชน์จะตกแก่บิดา (ต่างตัวของผู้ขอทั้งหมด) ส่วนเรื่องนี้ผู้ขอได้ประโยชน์ในที่ดินร่วมกับบิดามารดา กรณีที่ดินจึงเห็นควรอนุมัติให้ดำเนินการจดทะเบียนซึ่งที่ดินรายนี้ให้ได้

กรณีคนไทยที่บรรลุนิติภาวะแล้วแต่บิดามารดาเป็นคนต่างด้าว ขอได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินนั้นโดยปกติย่อมสามารถดำเนินการจดทะเบียนให้ได้ เว้นแต่ถ้าในการสอบสวนปรากฏว่าการขอได้มาซึ่งที่ดินนั้นเป็นการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว หรือเพื่อประโยชน์ของคนต่างด้าว ดังตัวอย่าง

3.2.5 กรณีบุคคลอื่นซึ่งมิใช่บุตรหรือคู่สมรสของคนต่างด้าว ขอได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินในลักษณะถือที่ดินแทนคนต่างด้าว หรือเพื่อประโยชน์คนต่างด้าว

เป็นกรณีที่คนสัญชาติไทยยอมให้คนต่างด้าว เขตกคนเป็นผู้ขอได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินแทนคนต่างด้าวนั้นเอง ซึ่งเป็นกรณีที่ผิดกฎหมายตามมาตรา 96 ประกอบมาตรา 113 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินที่เด่นชัดที่สุด ดังจะเห็นได้ว่าเป็นกรณีต่างกับกรณีที่คู่สมรสหรือบุตรของคนต่างด้าวตั้งที่กล่าวมาแล้ว เพราะกรณีดังกล่าวนี้ยังมีความสัมพันธ์และหลักศีลธรรมที่บิดามารดาต้องหนุนบำรุงดูแลบุตร และบุตรก็ต้องหนุนบำรุงบิดามารดาเช่นกัน แต่กรณีนี้ผู้ถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวนั้นไม่มีความสัมพันธ์กันถึงระดับนั้น แม้จะเป็นญาติพี่น้องกันก็ตาม ดังนั้นกรณีที่ดินจึงมีนโยบายที่จะไม่ดำเนินการจดทะเบียนให้ นอกจากนี้จะดำเนินการคดีอาญากับผู้ขอได้มานั้นด้วย สำหรับกรณีปรากฏแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ภายหลังที่มีการจดทะเบียนและก็จะให้มีการบังคับจำหน่ายที่ดินดังกล่าว และดำเนินการคดีอาญาแก่ผู้ถือที่ดินแทนคนต่างด้าวนั้นเช่นกัน³⁸

³⁸ เอกสารประกอบบันทึกการประชุม เรื่อง "คนต่างด้าวหลีกเลี่ยงกฎหมายที่ดิน," ครั้งที่ 2/2507 ณ ห้องประชุมกระทรวงมหาดไทย วันที่ 20 พ.ศ.2507.

ในการป้องกันกรณีดังกล่าวนี้จะเห็นได้ว่าอยู่ในขั้นตอนของการสอบสวนสิทธิ์ในที่ดินก่อนที่จะมีการจดทะเบียนของพนักงานเจ้าหน้าที่ หากผู้ขอได้มาซึ่งที่ดินปกปิดข้อเท็จจริงไม่ยอมบอกแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ๓ นั้นก็ไม่มีอำนาจศาลค้ำให้ผู้ขอได้มาซึ่งสิทธิ์ในที่ดินนั้นยอมรับได้ เคยมีกรณีที่มีการพยายามเลี่ยงกฎหมายเพื่อถือที่ดินแทนคนต่างด้าว โดยคนสัญชาติไทยซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินจังหวัดนครสวรรค์สอบสวนแล้วเห็นว่าจะเป็นการเลี่ยงกฎหมาย จึงแจ้งความดำเนินคดีต่อเจ้าพนักงานตำรวจซึ่งเป็นพนักงานสอบสวนตามประมวลกฎหมายอาญา ต่อมาปรากฏว่าพนักงานสอบสวนมีความเห็นสั่งไม่ฟ้อง และพนักงานอัยการได้มีคำสั่งไม่ฟ้อง เพราะเห็นว่าการกระทำนั้นไม่เป็นความผิด³⁹ จะเห็นได้ว่าแม้การสอบสวนจะเป็นที่น่าเชื่อว่าเป็นการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวก็ตาม หากผู้ถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวกับคนต่างด้าวนั้นปกปิดข้อเท็จจริงและไม่ยอมรับว่าเป็นการถือครองแทน การสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่อาจมีผลในการป้องกันได้แต่อย่างใด

ในเรื่องนี้ประเทศไทยเคยมีความพยายามที่จะสร้างมาตรการควบคุมการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวโดยคนไทย โดยเฉพาะอย่างยิ่งกรณีคนไทยที่ได้สัญชาติมาโดยการแปลงสัญชาติ โดยมีเหตุผลว่าบุคคลเหล่านี้แม้ได้สัญชาติไทยแล้ว แต่บุคคลเหล่านี้ก็ยังมึบริวารญาติพี่น้องหรือบุคคลอื่นที่เป็นคนต่างด้าวที่จะได้รับประโยชน์จากการถือที่ดินอีกมากถึงกับเคยมีมติคณะรัฐมนตรีเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินของบุคคลแปลงสัญชาติ โดยกำหนดว่ากรณีบุคคลได้รับสัญชาติไทยโดยการแปลงสัญชาติขอได้มาซึ่งสิทธิ์ในที่ดิน ถ้าเป็นชนชาติที่ไม่มีสนธิสัญญาต่อกันในเรื่องให้มีสิทธิ์ถือที่ดินได้ ต้องรอให้ระยะเวลาของการแปลงสัญชาติผ่านพ้นไป 5 ปีเสียก่อนจึงให้มีสิทธิ์ในที่ดินได้⁴⁰ ซึ่งส่งผลให้เมื่อประกาศเลิกสนธิสัญญาในเรื่องการให้สิทธิ์ถือที่ดินในไทยกับนานาประเทศ ทำให้คนไทยที่ได้สัญชาติโดยการแปลงสัญชาติทุกคนไม่สามารถขอมสิทธิ์ในที่ดินได้จนกว่าจะพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าว แต่เนื่องจากมติคณะรัฐมนตรีในเรื่องนี้ไม่มีกฎหมายรองรับและให้อำนาจดังกล่าว ต่อมาจึงต้องยกเลิกไป⁴¹ ซึ่งทางปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่ใน

³⁹หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท. 0204/ว. 555 ล.ว. 24 เม.ย.2511.

⁴⁰หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท.0612/4/ว. 22911 ล.ว. 3 พ.ย.2523

⁴¹หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท.0708/ว. 815 ล.ว. 1 พ.ค.2529.

เรื่องนี้ก็ต้องปฏิบัติท่านเอง เกี่ยวกับคนสัญชาติไทยโดยทั่วไป

นอกจากนี้ ในเขตจังหวัดชายแดนทางภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ซึ่งมีเขตติดต่อกับประเทศลาว-เขมร นั้นปรากฏว่ามีคนต่างด้าวสัญชาติเวียดนาม (ญวน) ซึ่งได้แก่คนญวนต่างด้าว และญวนอพยพพยายามกว้านซื้อที่ดินโดยให้คนสัญชาติไทยถือแทน ดังที่กล่าวมาแล้วนั้น กรมที่ดินเองจึงได้มีมาตรการป้องกันโดย

ก. ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดประสานงานกับหน่วยงานด้านการข่าว ซึ่งได้แก่ กอ.รมน., สำนักข่าวกรองแห่งชาติ, ศูนย์รักษาความปลอดภัยกองบัญชาการทหารสูงสุด คณะกรรมการอำนวยการป้องกันและปราบปรามการทุจริตประจำตัวประชาชน การทำเอกสารราชการและเอกสารสิทธิ์ให้บุคคลต่างด้าว (ก.ป.บ.) ฯลฯ เพื่อร่วมมือกันหาพยานหลักฐานที่ญวนอพยพหรือญวนต่างด้าวได้พยายามปลอมแปลงเอกสารเพื่อถือครองที่ดิน หรือได้อาศัยคนญวนสัญชาติไทยหรือคนไทยถือกรรมสิทธิ์หรือครอบครองที่ดินแปลงใดอย่างไรบ้าง และให้แจ้งให้กรมที่ดินทราบเพื่อดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

ข. ในการขอจดทะเบียนสิทธิ์ นิติกรรมในที่ดิน เกี่ยวกับคนญวนดังกล่าว ในเขต 10 จังหวัด ควบคุมญวนอพยพ ก่อนดำเนินการให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดได้ตรวจสอบหลักฐานทางทะเบียนของผู้ที่จะรับโอนสิทธิในที่ดินโดยละเอียดว่ามีเชื้อชาติญวนหรือไม่ หากเป็นคนสัญชาติไทยเชื้อชาติญวน หรือเป็นคนไทยที่เกี่ยวกับครอบครัวญวนอพยพหรือญวนต่างด้าวแล้ว ก็ให้ทำการสอบสวนบันทึกถ้อยคำโดยละเอียดว่า เงินที่จะนำมาชำระค่าซื้อที่ดินนั้นได้มาโดยประการใด น่าเชื่อว่าเป็นความจริงหรือไม่มีฐานะทางเศรษฐกิจดีพอที่จะซื้อที่ดินหรือไม่ หากสอบสวนแล้วไม่น่าเชื่อว่าบุคคลนั้นมีความสามารถที่จะซื้อที่ดินได้แล้ว ก็ให้ระงับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไว้ก่อน แล้วขอให้จังหวัดส่งเรื่องไปให้กรมที่ดินเพื่อพิจารณาดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมาย

ค. และให้ข้าราชการสำนักงานที่ดินดำเนินการปฏิบัติการจิตวิทยาให้แก่คนต่างด้าวและราษฎรไทยเองให้เห็นถึงโทษทางอาญาที่จะได้รับ ในการนี้คนต่างด้าวซื้อที่ดินโดยอาศัยคนสัญชาติไทย ซึ่งหากตรวจสอบพยานหลักฐานแล้ว หากราชการจะดำเนินคดีโดยเฉียบขาดทันที และสำหรับกรณีคนญวนนั้นจะส่งตัวออกนอกราชอาณาจักรต่อไป

ฉะนั้น สำหรับกรณีที่ดินสัญชาติไทยถือที่ดินแทน หรือเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว นอกจากกรณีที่ 1 ถึงกรณีที่ 3 ดังได้กล่าวมาแล้ว กรณีที่ดินที่ใช้มาตรการป้องกันโดยอาศัยทางปฏิบัติตามขั้นตอนการสอบสวน ก่อนดำเนินการจดทะเบียนโดยพิจารณาเป็นราย ๆ ไป

3.2.6 กรณีที่ดินบุคคลไทยถือที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือเพื่อประโยชน์ของคนต่างด้าว

ตามที่ได้มีรายงานจากผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน ซึ่งพบว่าบริษัทจำกัดซึ่งมีบุคคลต่างด้าวร่วมถือหุ้นได้ทำการขอจดทะเบียนซื้อที่ดินเป็นจำนวนมากผิดสังเกต โดยส่วนใหญ่บริษัทดังกล่าวจะมอบอำนาจให้ผู้มีอาชีพนายความเป็นตัวแทนดำเนินการ และจากการสอบสวนได้ความว่า การก่อตั้งบริษัทจำกัดจำนวนมากมายังกล่าว ผู้ก่อตั้งมิได้มีเจตนาที่จะประกอบธุรกิจใด ๆ ความที่แสดงเจตนาไว้ในหนังสือบริคณห์สนธิ โดยเจตนาที่แท้จริงคือซื้อที่ดินพร้อมบ้านไว้เพื่อเป็นที่พักอาศัยเป็นครั้งคราวของผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นคนต่างด้าวเท่านั้น โดยคนไทยผู้ถือหุ้นไม่ได้ลงเงินเป็นมูลค่าหุ้นแท้จริง เป็นเพียงผู้ถือหุ้นแต่ในนามเท่านั้น 42

จากรายงานดังกล่าว กรมที่ดินจึงได้มีคำสั่งให้สำนักงานที่ดินต่าง ๆ ดำเนินการสืบสวนข้อเท็จจริงและหากพบว่ารายใดมีพยานหลักฐานเป็นที่น่าเชื่อถือได้ว่าเป็นการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวให้ส่งเรื่องให้กรมพิจารณาเพื่อดำเนินการตามกฎหมายต่อไป และได้สั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินในท้องที่แต่ละจังหวัดระมัดระวังในการจดทะเบียนโอนที่ดินเกี่ยวกับบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวมีส่วนได้เสียตามระเบียบโดยเคร่งครัด และเพื่อให้การสอบสวนได้ข้อเท็จจริงเพิ่มขึ้น กรมที่ดินจึงได้วางหลักเกณฑ์การจดทะเบียนฯ โอนที่ดินเกี่ยวกับนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวมีส่วนได้เสียร่วมด้วยไว้ดังนี้

- (1) ในการขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคล นอกจากต้องให้ตรงตามวัตถุประสงค์แล้ว ยังต้องให้ชี้แจงถึงความจำเป็นและให้มีเนื้อที่พอเหมาะสมกับกิจการนั้น ๆ ด้วย
- (2) นิติบุคคลจะต้องเสนอโครงการที่จะใช้ที่ดินนั้นว่า ในปีใดจะใช้ทำอะไร เนื้อที่เท่าใด กี่ปีให้เต็มพื้นที่ข้อ
- (3) หากการใช้ที่ดินของนิติบุคคลไม่เป็นไปตาม (1)-(2) ต่อไปจะมาซื้อที่ดินโดยเหตุผลเดิมอีกไม่ได้

(4) หากนิติบุคคลใดขอซื้อที่ดินตามวัตถุประสงค์มากเกินความจำเป็น จะต้องพยายามให้ซ้อที่ดินโดยขออนุมัติต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ตามมาตรา 101-102 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินด้วย เพราะบทบัญญัติดังกล่าวให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินที่ซ้อค่าได้ ถ้าผู้ซ้อจำหน่ายไม่หมดภายใน 3 ปี โดยทำการตรวจสอบทะเบียนควบคุมการค้าที่ดินอย่างจริงจัง

(5) ให้สอบสวนถึงรายได้ของผู้ถือหุ้นทุกคน โดยให้แสดงหลักฐานด้วย และสอบสวนด้วยว่ามีอาชีพใดมาบ้าง รายได้เดือนละ ปีละเท่าใด หากผู้ถือหุ้นมาซ้อก็ให้ส่งหลักฐานในการกู้ยืมเงินด้วย

(6) การพิจารณาเรื่องราวนิติบุคคลขอซื้อที่ดินทุกราย ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือรักษาราชการแทนสั่งการทุกเรื่อง (ปัจจุบันหัวหน้าฝ่ายทะเบียนจดทะเบียนโดยไม่ถูกต้องเสนอ)

(7) โดยที่ประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติให้นิติบุคคลซึ่งมีทุนของคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละ 49 หรือมีผู้ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนเกินกว่ากึ่งจำนวนสิทธิขอได้มาซึ่งที่ดินเสมือนคนต่างด้าวตามมาตรา 87 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน คนต่างด้าวจึงอาจมีการถือหุ้นและลงทุนไม่เกินอัตราส่วนดังกล่าว แล้วให้บริวารที่เป็นคนไทยถือหุ้นและลงทุนในส่วนที่เหลือ เพื่อให้ควบคุมดีขึ้น ในกรณีนิติบุคคลขอได้มาซึ่งที่ดิน ถ้าเป็นนิติบุคคลนั้นมีผู้ถือหุ้นหรือทุนของคนต่างด้าวตั้งแต่ 40% ขึ้นไป ให้จังหวัดเสนอเรื่องราวให้กรมที่ดินพิจารณาก่อนทุกราย

อนึ่ง กรณีดังกล่าวใน (1) (2) (3) (4) (5) หากมีเหตุผลไม่เพียงพอหรือเหมาะสมหรือผู้ขอได้มาโต้แย้งคัดค้านก็ให้ส่งเรื่องราวมาให้กรมที่ดินพิจารณาก่อน เพื่อกรมที่ดินจะได้ทำการตรวจสอบพยานหลักฐานโดยละเอียด ถ้า "กรณีเป็นที่ควรเชื่อได้ว่า การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นจะเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือเป็นที่ควรเชื่อได้ว่าบุคคลใดจะซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว ให้ขอคำสั่งรัฐมนตรี คำสั่งรัฐมนตรีเป็นที่สุด" ทั้งนี้อาศัยอำนาจตามมาตรา 74 วรรค 2 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน⁴³

⁴³หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท. 0708/ว. 914 ลงวันที่ 14 เมษายน 2531.

นอกจากหลักเกณฑ์ที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น กรมที่ดินได้พิจารณาแล้วเห็นสมควรให้วางมาตรการเพิ่มเติมในทางปฏิบัติสำหรับการโอนที่ดินของนิติบุคคลอีกดังนี้

(1) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนถึงการถือครองที่ดินเดิมของนิติบุคคลนั้น ๆ ว่าได้ถือกรรมสิทธิ์ครอบครองหรือเข้าซื้อที่ดินอยู่บ้างแล้วหรือไม่ ถ้ามี มีอยู่แล้วก็แปลงตั้งอยู่ที่ไหน แต่ละแปลงมีเนื้อที่เท่าใด รวมเนื้อที่เท่าใด พร้อมแจ้งเครื่องหมายหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินนั้นด้วย

(2) ที่ดินซึ่งนิติบุคคลฯ ขอรับโอนนั้นเป็นที่อะไร เขตติดต่อกับที่ใดบ้าง ห่างจากที่สำคัญ ๆ เพียงใด จะเป็นผลต่อความมั่นคงหรือกระทบกระเทือนต่อประโยชน์ในส่วนรวมอย่างไรหรือไม่

(3) ตามรายการสอบสวนข้อ (5) ของหลักเกณฑ์ที่อ้างมาก่อนนี้ ให้สอบเฉพาะผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนที่เป็นคนไทย การสอบสวนก็ไม่จำเป็นต้องเรียกตัวมาสอบโดยตรงทุกคนเพียงเรียกหลักฐานมาตรวจสอบประกอบการพิจารณาก็เป็นการเพียงพอ หากเห็นว่าบุคคลนั้นเป็นผู้ที่พอจะเชื่อถือได้

(4) บริษัทมหาชนจำกัด ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2521 ไม่ต้องดำเนินการตามข้อ (5) (7) ของระเบียบปฏิบัติที่กล่าวมาก่อนหน้านี้

(5) นิติบุคคลซึ่งไม่มีคนต่างด้าวมีส่วนได้เสียรวมอยู่ด้วย นิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ถือที่ดินตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 หรือตามพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 ไม่ต้องดำเนินการตามระเบียบปฏิบัติที่ได้กล่าวมาแล้ว

(6) ตามข้อ (6) ในหนังสือที่อ้างถึง การพิจารณาเรื่องราวนิติบุคคลขอซื้อที่ดินทุกราย กรณีที่เอกสารสิทธิ์เป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้ถือปฏิบัติตามโฉนดที่ดินโดยอนุโลม กล่าวคือให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอหรือรักษาราชการแทน เป็นผู้สั่งการทุกเรื่องไป⁴⁴

⁴⁴ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท. 0708/ว. 1152 ลงวันที่ 9 พฤษภาคม 2531.

สำหรับกรณีที่จะต้องส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณา ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการส่งเรื่องดังกล่าวแก่กรมโดยไม่ชักช้า และในกรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวข้องกับนิติบุคคลซึ่งต้องทำหนังสือรับรองต่าง ๆ เช่น หนังสือรับรองการจดทะเบียนห้างหุ้นส่วน บริษัท มาแสดงประกอบการจดทะเบียน หากนิติบุคคลนำหนังสือรับรองที่มีการรับรองไว้นานแล้วมาแสดงซึ่งข้อเท็จจริงที่รับรองไว้นั้นอาจมีการเปลี่ยนแปลงแล้ว ดังนั้นกรมที่ดินจึงมีมาตรการว่าหนังสือรับรองต่างๆ ที่ต้องนำมาแสดงนั้นต้องได้รับรับมาแล้วไม่เกิน 2 เดือน⁴⁵

อนึ่ง สำหรับนิติบุคคลไทย (จดทะเบียนในประเทศไทย) ที่มีคนต่างด้าวถือหุ้นร่วมอยู่ด้วย ตั้งแต่ร้อยละ 40 ขึ้นไป ซึ่งได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ขอได้มาซึ่งที่ดินนั้นไม่จำเป็นต้องดำเนินการตามมาตรการดังกล่าวมานี้ เพราะกรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่านิติบุคคลดังกล่าว ได้ผ่านการพิจารณาตรวจสอบจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนมาพอสมควรแล้ว แต่ทั้งนี้จะต้องมีหนังสือจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนแจ้งให้ทราบไว้เป็นหลักฐานด้วย⁴⁶

ฉะนั้น สำหรับกรณีที่ดินต่างด้าวพยายามเข้ามาถือที่ดินในรูปนิติบุคคลหรือกรณีนิติบุคคลไทยถือแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว นั้น ทางปฏิบัติในการป้องกันกรณีดังกล่าวของกรมที่ดิน ก็อาศัยมาตรการในการสอบสวนเช่นเดียวกับบุคคลธรรมดาที่กล่าวมาแล้ว เพียงแต่หลักฐานและรายละเอียดในการสอบสวนจะต่างกันบ้างดังที่ได้กล่าวมา

เมื่อพิจารณาจากบทบัญญัติแห่งกฎหมายและเงื่อนไขในการปฏิบัติ ในกรณีที่คนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายพิเศษต่างๆ จะเห็นว่าเป็นการควบคุมการให้สิทธิในที่ดินอย่างรัดกุม เพราะคนต่างด้าวจะได้สิทธิในที่ดินตามกฎหมายพิเศษนั้นต้องมีคุณสมบัติต้องตามที่กำหนด และยังต้องผ่านการพิจารณาจากผู้มีอำนาจตามกฎหมายพิเศษนั้น

⁴⁵หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท.0708/ว. 14740 ลงวันที่ 14 กรกฎาคม 2531.

⁴⁶หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท. 0708/ว. 1894 ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2531.

ซึ่งมักอยู่ในรูปของคณะกรรมการ และหลังจากได้สิทธิในที่ดินนั้นแล้วยังถูกควบคุมการใช้ที่ดินนั้นด้วย และเมื่อพิจารณาถึงมาตรการป้องกันการเลี่ยงกฎหมายตามประมวลกฎหมายที่ดินและทางปฏิบัติของกรมที่ดินแล้วจะเห็นว่ามาตรการที่ใช้การสอบสวนนั้นเป็นมาตรการก่อนที่ดำเนินการจดทะเบียน แต่เมื่อจดทะเบียนแล้วไม่มีมาตรการในการตรวจสอบอีกแต่อย่างใด และถึงแม้จะมีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการสอบสวนอย่างมากมาย แต่ก็ไม่สามารถสอบให้ได้ความจริงทุกราย ซึ่งความจริงแล้วในทางปฏิบัติพนักงานเจ้าหน้าที่พยายามสอบสวนให้ได้ตามเงื่อนไขที่กฎหมายบัญญัติไว้และในบางครั้งพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วเห็นว่าจะเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายส่งเรื่องให้พนักงานสอบสวนดำเนินคดี ถ้าพนักงานสอบสวนและอัยการสั่งไม่ฟ้อง พนักงานเจ้าหน้าที่ก็อาจได้รับผลเสีย เช่น ถูกร้องเรียนว่าใช้อำนาจหน้าที่โดยมิชอบหรือกลั่นแกล้ง ซึ่งต้องถูกพิจารณาทางวินัย จริงอยู่แม้เมื่อผลการพิจารณาจะออกมาว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้นั้นปฏิบัติหน้าที่โดยชอบ แต่ก็เป็นที่ได้รับความเสื่อมเสียในประวัติการรับราชการเพราะถูกร้องเรียน หรือมีเช่นนั้นอาจถูกฟ้องร้องดำเนินคดีในชั้นศาลเลยก็เป็นได้

สำหรับคนต่างด้าวเองที่ต้องการได้มาซึ่งที่ดินโดยเลี่ยงกฎหมายนั้น เมื่อไม่สามารถมีสิทธิในที่ดินได้ตามกฎหมายพิเศษ ก็พยายามทำให้ตนเองมีสภาพที่สามารถถือที่ดินได้ตามประมวลกฎหมายที่ดินโดยปลอมแปลงหลักฐานเป็นคนไทย หรือจดทะเบียนนิติบุคคลโดยให้คนไทยถือหุ้นแต่เพียงในนาม หรือให้คนไทยเป็นผู้ถือที่ดินแทน ซึ่งจะได้กล่าวถึงในบทที่ 4

3.3 สภาพบังคับตามบทบัญญัติของกฎหมายกรณีการฝ่าฝืนกฎหมายที่ควบคุมการให้สิทธิในที่ดินแก่คนต่างด้าว

3.3.1 กรณีคนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือโดยไม่ได้รับอนุญาต
กรณีคนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เช่น กรณีคนต่างด้าวทำหลักฐานว่าเป็นคนไทย หรือกรณีคนต่างด้าวได้ที่ดินมาโดยไม่ได้รับอนุญาต ได้แก่กรณีคนต่างด้าวรับโอนมรดกมาซึ่งที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี อย่างนี้ต้องถือว่า การได้ที่ดินมาทางมรดกนี้แม้จะชอบตามหลักกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ก็ต้องถือว่ายังมิได้รับอนุญาตตาม

ประมวลกฎหมายที่ดิน⁴⁷ การให้ไ้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือโดยไม่รับอนุญาตทั้งสองกรณีดังกล่าว คนต่างด้าวต้องจัดการจำหน่ายที่ดินภายในระยะเวลาที่อธิบดีกำหนดซึ่งไม่น้อยกว่า 180 วัน แต่ไม่เกิน 1 ปี ถ้าไม่จำหน่ายที่ดินภายในระยะเวลาที่กำหนดให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น⁴⁸ และกรณีที่ดินต่างด้าวได้ที่ดินมาโดยลักษณะดังกล่าวนี้มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาทหรือจำคุกไม่เกินสองปีหรือทั้งจำทั้งปรับ⁴⁹

3.3.2 กรณีนิติบุคคลบางประเภทได้มาซึ่งที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

กรณีนิติบุคคลที่กฎหมายบัญญัติให้มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าว⁵⁰ หรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว⁵¹ ได้มาซึ่งที่ดินโดยไม่ชอบหรือโดยฝ่าฝืนกฎหมาย เช่น กรณีนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าว แสดงเอกสารหลักฐานเท็จต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อให้หลงเชื่อว่าเป็นนิติบุคคลที่สามารถถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้อย่างทั่วไปและดำเนินการจดทะเบียนให้ เป็นต้น ในกรณีดังกล่าวนิติบุคคลต้องจำหน่ายที่ดินภายในระยะเวลาที่อธิบดีกำหนดไม่น้อยกว่า 180 วัน แต่ไม่เกิน 1 ปี ถ้าไม่จำหน่ายให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่าย⁵² และการที่นิติบุคคลบางประเภทดังกล่าวนี้ได้ที่ดินมาโดยมิชอบหรือฝ่าฝืนกฎหมายมีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท⁵³

3.3.3 กรณีคนไทยได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลบางประเภท

⁴⁷ ศาสตราจารย์สิริ เกวลินสฤษดิ์, "คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน," พ.ศ. 2532, หน้า 270

⁴⁸ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497, มาตรา 94.

⁴⁹ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497, มาตรา 111.

⁵⁰ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497, มาตรา 97.

⁵¹ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497, มาตรา 98.

⁵² ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497, มาตรา 99.

⁵³ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497, มาตรา 112.



กรณีคนไทยได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าว หรือนิติบุคคล ที่ถือที่ดินได้เสมือนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวนั้น การได้มาในฐานะ เจ้าของ หมายถึงว่าผู้นั้นได้ดำเนินการเกี่ยวกับที่ดินจนถึงขั้นถือได้ว่าเป็นเจ้าของแล้ว เช่น กรณี รับมอบที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และได้ครอบครองทำประโยชน์แทนคนต่างด้าว หรือ กรณีโอนคดีที่มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว⁵⁴ กรณีดังกล่าวให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่าย ที่ดินนั้น⁵⁵ และผู้ที่ได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นตัวแทนคนต่างด้าวนั้นมีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือจำคุกไม่เกิน 2 ปี หรือทั้งจำทั้งปรับ⁵⁶

3.3.4 กรณีคนไทยได้ที่ดินมาขณะมีสัญชาติไทยแต่ภายหลังได้เปลี่ยนสัญชาติเป็นต่างด้าว

กรณีคนไทยได้ที่ดินมาขณะมีสัญชาติไทย แต่ภายหลังได้เปลี่ยนสัญชาติเป็นคนต่างด้าว ให้มีสิทธิถือที่ดินได้เท่าคนต่างด้าวที่จะมี นอกนั้นให้ทำการจำหน่าย⁵⁷

3.3.5 กรณีนิติบุคคลที่ได้ที่ดินมาในขณะที่ไม่อยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมาย มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าว หรือถือว่าเป็นคนต่างด้าว

กรณีนิติบุคคลที่ได้ที่ดินมาขณะที่ไม่อยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายให้ถือที่ดินเสมือนคนต่างด้าวหรือถือว่าเป็นคนต่างด้าว ต่อมาภายหลังมีสภาพเป็นนิติบุคคลที่กฎหมายให้มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว นิติบุคคลนั้นจะมีสิทธิในที่ดินเท่าที่คนต่างด้าวจะมี กรณีนี้เช่น ในตอนแรกบริษัทจำกัดได้ที่ดินมาขณะมีทุนของคนต่างด้าวไม่เกินร้อยละสี่สิบเก้า ต่อมาภายหลังคนต่างด้าวเพิ่มทุนเข้าไปอีกจนเกินร้อยละ

⁵⁴ศิริ เกวลินสฤษดิ์, ศาสตราจารย์, "คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน," พ.ศ. 2531, หน้า 271.

⁵⁵ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497, มาตรา 96.

⁵⁶ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497, มาตรา 113.

⁵⁷ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497, มาตรา 95.

สืบเก่า บริษัทจากนั้นก็จึงกลายเป็นนิติบุคคลที่กฎหมายบัญญัติให้มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าว

กล่าวโดยสรุป สภาพบังคับตามบทบัญญัติของกฎหมาย กรณีมีการฝ่าฝืนกฎหมายที่ควบคุมการให้สิทธิในที่ดินแก่คนต่างด้าวนั้น อาจแบ่งได้เป็น 2 ประการ ประการที่หนึ่งคือ กำหนดให้คนต่างด้าวจัดการจำหน่ายที่ดินภายในระยะเวลาที่อธิบดีกำหนดซึ่งไม่น้อยกว่า 180 วัน แต่ไม่เกิน 1 ปี ถ้าไม่จำหน่ายให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่าย และอีกประการหนึ่งคือกำหนดโทษปรับหรือและจำคุก กรณีผู้กระทำความผิดเป็นบุคคลธรรมดา หรือโทษปรับกรณีผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ซึ่งสภาพบังคับของบทบัญญัติแห่งกฎหมาย เช่นนี้ เป็นผลให้ศาลฎีกาวินิจฉัยคดีกลับไปกลับมาในประเด็นที่ว่านิติธรรมการได้มาในที่ดินของคนต่างด้าว เช่นนี้เป็นโมฆะหรือเป็นเพียงไม่สมบูรณ์ และผลของการเป็นโมฆะหรือไม่สมบูรณ์นั้นจะเป็นอย่างไร ซึ่งผู้วิจัยจะได้กล่าวในหัวข้อต่อไป

3.4 การควบคุมการให้สิทธิในที่ดินแก่คนต่างด้าวตามแนวคำพิพากษาของศาล

จากคำพิพากษาศาลฎีกาต่าง ๆ อาจกล่าวได้ว่าศาลฎีกาได้วินิจฉัยประเด็นเกี่ยวกับคนต่างด้าวได้ที่ดินมาโดยฝ่าฝืนกฎหมายไว้ดังนี้

1. กรณีคนต่างด้าวได้ที่ดินมาโดยจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมถูกต้อง แล้วต่อมา จะขอลงโฉนดแต่เจ้าพนักงานที่ดินไม่ยอม ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าคนต่างด้าวไม่ได้กรรมสิทธิในที่ดิน และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินรายนี้ไม่ชอบด้วยกฎหมายเป็นโมฆะมาแต่ต้น (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 395/2506) แต่ถ้าได้มาแล้วต่อมาได้โอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่นแล้ว ดังนี้ ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า นิติกรรมและสัญญาซื้อขายที่ดินระหว่างคนต่างด้าวกับผู้ขายใช้ได้สมบูรณ์ไม่เป็นโมฆะ ตาม ป.พ.พ. ม.113 (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 599/2500) หรือกรณีคนต่างด้าวถึงแก่กรรมแล้วและมีการโอนที่ดินนั้นต่อไปยังบุคคลอื่นแล้วศาลฎีกาก็วินิจฉัยเพียงว่าคนต่างด้าวได้ที่ดินมาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายเท่านั้น (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 548/2522)

2. กรณีคนต่างด้าวได้มาซึ่งสิทธิครอบครองที่ดินมือเปล่า แล้วฟ้องขับไล่ผู้อื่น ดังนี้ ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า สัญญาซื้อขายที่ดินระหว่างคนต่างด้าวกับผู้ขายเป็นโมฆะและคนต่างด้าวจะอ้างว่ามีสิทธิครอบครองที่ดินอย่างเจ้าของไม่ได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2960/2517) และจะร้องขอทรัพย์อ้างว่ามีสิทธิครอบครองที่ดินอย่างเจ้าของก็ไม่ได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 511/2522)

3. กรณีคนต่างด้าวได้ที่ดินมาโดยใส่ชื่อผู้อื่นในโฉนดหรือ น.ส.3 แทน

ถ้าต่อมาที่ดินแปลงนั้นโอนไปให้ผู้อื่นแล้ว ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าคนต่างด้าวได้ที่ดินมาโดยฝ่าฝืน ป.ที่ดิน ม.86 การได้มานั้นไม่ชอบด้วยกฎหมายเท่านั้นโดยไม่กล่าวว่าเป็นโมฆะหรือไม่ และไม่กล่าวว่าจะผลต่อไปจะเป็นอย่างไร (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 548/2522)

ถ้าคนต่างด้าวฟ้องขอให้ตัวแทนโอนที่ดินคืนมาเพราะคนต่างด้าวได้สัญชาติไทยแล้ว ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าการได้ที่ดินมาเช่นนี้เป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย การได้มานั้นไม่มีผล เป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. ม.113 และว่าแม้คนต่างด้าวจะได้สัญชาติไทยในภายหลังแล้วก็ตามก็ไม่มีผลย้อนหลัง และการตั้งตัวแทนให้ใส่ชื่อแทนในกรณีนี้ก็เกิดขึ้นไม่ได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1979/2505)

ต่อมามีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 493/2510 วินิจฉัยตรงกันข้ามกับฎีกาที่ 1979/2505 โดยกล่าวว่าคนต่างด้าวได้ที่ดินมาโดยฝ่าฝืน ป.ที่ดิน ม.86 ไม่ใช่ว่าจะไม่มีผลใด ๆ กล่าวคือ มีผล 2 ประการดังนี้

1. คนต่างด้าวไม่สามารถถือและใช้สิทธิในที่ดินนั้นได้อย่างเจ้าของกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์
2. คนต่างด้าวต้องจำหน่ายที่ดินนั้นภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด มิฉะนั้นอธิบดีจะจัดการจำหน่ายตามกฎหมาย

และวินิจฉัยว่าการตั้งตัวแทนเป็นผู้ลงชื่อที่ดินในโฉนดนั้นได้และนำสืบได้

และวินิจฉัยว่าบันทึกกฎหมายยกเลิกแล้วเป็นเหตุให้โจทก์มิใช่คนต่างด้าวแล้ว

โดยอธิบดีมิได้สั่งให้โจทก์คนต่างด้าวจำหน่ายที่ดินนั้นเสีย โจทก์ (คนต่างด้าว) จึงถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงนี้ ณ บัดนี้ได้

ต่อมามีคำพิพากษาศาลฎีกาประชุมใหญ่ที่ 344/2511 วินิจฉัยกลับไปใช้แนวเดียวกับคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 979/2505 โดยกล่าวว่า การได้มาซึ่งที่ดินเช่นนี้เป็นโมฆะ แต่ได้วินิจฉัยเพิ่มเติมต่อไปอีกว่าคนต่างด้าวจะขอให้โอนที่ดินคืนมาให้ตนในนามของผู้อื่นซึ่งเป็นคนไทยก็ไม่ได้และตัวแทนซึ่งมีชื่อในโฉนดจะอ้างว่าเป็นเจ้าของก็ไม่ได้ เพราะถือที่ดินแทนคนต่างด้าว และกล่าวว่าผลต่อไปต้องเป็นไปตาม ป.ที่ดิน ม.96

ต่อมาคำพิพากษาศาลฎีกาประชุมใหญ่ที่ 753/2513 วินิจฉัยในทำนองเดียวกับคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 344/2511 แต่มีได้กล่าวว่าคนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินเช่นนี้เป็นโมฆะอย่างเช่นฎีกาที่ 1979/2505 เพียงแต่กล่าวว่าคนต่างด้าวจะเรียกร้องเอาที่ดินมาเป็นกรรมสิทธิ์ของตนไม่ได้ และว่าที่ดินนั้นตกอยู่ในบังคับแห่ง ป.ที่ดิน ม.86 แต่ยังคงวินิจฉัยในแนวเดียวกับคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1979/2505 ว่าแม้ต่อมาบริษัทโจทก์ซึ่งเป็นคนต่างด้าวจะไม่ใช้คนต่างด้าวโดยมีกฎหมายออกมาใหม่ก็ไม่ทำให้โจทก์มีสิทธิในที่ดินแปลงนั้นขึ้นมาได้

ต่อมาคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2487/2523 วินิจฉัยว่าคนต่างด้าวซื้อที่ดินโดยให้ผู้อื่นใส่ชื่อแทนนั้น การได้มาเช่นนี้เป็นโมฆะ (วินิจฉัยตรงกับฎีกา 1979/2505) แต่ไม่เสียเปล่า ยังมีผลอยู่ 2 ประการ (วินิจฉัยทำนองเดียวกับฎีกา 493/2510) คือ

1. ต้องจำหน่ายที่ดินนั้นเสีย
2. และคนต่างด้าวจะถือสิทธิเอาที่ดินเป็นของตนไม่ได้

ฉะนั้นคนต่างด้าวขอให้ศาลบังคับให้จำหน่ายที่ดินออกขายทอดตลาดแล้วนำเงินมาแบ่งได้ แต่จะขอให้โอนที่ดินให้แก่คนต่างด้าวนั้นคำขอนี้ศาลไม่อาจบังคับให้ได้

กรณีได้ที่ดินมาโดยใส่ชื่อตัวแทนเป็นผู้ถือสิทธิ์แทน แล้วคนต่างด้าวอุทกบุคคลภายนอกฟ้องขอให้โอนที่ดินตามสัญญาจะขาย ศาลฎีกาวินิจฉัยเพียงว่าตัวแทนของคนต่างด้าวนั้นยอมผูกพันตามสัญญา ซึ่งคนต่างด้าวตกลงจะขายที่ดินนั้นให้บุคคลภายนอก ตัวแทนจะยึดถือที่ดินไว้ไม่ได้ โดยมีได้วินิจฉัยว่าการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวในกรณีเช่นนี้มีผลเป็นประการใด (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2611/2525)

4. กรณีคนต่างด้าวได้ที่ดินมาโดยคำพิพากษา (ตามยอม) คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3028/2525 วินิจฉัยว่าคนต่างด้าวได้ส่วนแบ่งที่ดินตามสัญญายอมความและคำพิพากษาคตามยอมของศาลต้น กรณีเช่นนี้คำพิพากษาคตามยอมของศาลต้นไม่เป็นการฝ่าฝืน ป.ที่ดิน ม.86 และว่าคนต่างด้าวสามารถได้มาซึ่งที่ดินโดยฝ่าฝืน ป.ที่ดิน ม.86 แต่คนต่างด้าวนั้นจะถือหรือใช้สิทธิในที่ดินที่ได้มาอย่างเจ้าของกรรมสิทธิ์ไม่ได้ คือ ต้องจำหน่ายที่ดินนั้นไปตาม ม.94 (กล่าวทำนองเดียวกับคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 493/2510 และที่ 2487/2523)

จึงสรุปได้ว่า ถ้าเป็นกรณีคนต่างด้าวขอให้บังคับให้ได้มาซึ่งที่ดินโดยฝ่าฝืน ป. ที่ดิน ม.86 แล้ว ศาลฎีกาวินิจฉัยในทำนองว่าบังคับให้ได้ไม่ได้ เว้นแต่กรณีที่ศาลชั้นต้นพิพากษาตามยอม เป็นเหตุให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดิน เช่นนี้ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าคำพิพากษาตามยอมของศาลชั้นต้น ไม่ขัดกับ ป.ที่ดิน ม.86 แต่ถ้าเป็นกรณีคนต่างด้าวได้จำหน่าย จ่ายโอนที่ดินนั้นไปแล้ว ศาลฎีกา มักจะวินิจฉัยว่า คนต่างด้าวสามารถจะได้มาซึ่งที่ดินได้ เพราะกฎหมายมิได้ห้ามเด็ดขาด

มีข้อสังเกตว่าคำพิพากษาศาลฎีกาวินิจฉัยเรื่องการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวโดยฝ่าฝืน ป.ที่ดิน ม.86 โดยใช้คำว่า

1. เป็นโมฆะ เสียเปล่า เช่น คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1979/2505 ที่ 312/2511 และที่ 344/2511
2. เป็นโมฆะ แต่ไม่เสียเปล่า ยังมีผล 2 ประการ เช่น คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2487/2523

ในเรื่องนี้มีข้อพิจารณาว่านิติกรรมที่จะเป็นโมฆะกรรมนั้น แยกได้ 2 อย่างคือ

1. นิติกรรมที่เป็นโมฆะเพราะไม่ทำตามแบบ ตาม ป.พ.พ. ม.115 เช่น การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้าไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ย่อมเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. ม.456 สัญญาเช่าซื้อถ้าไม่ทำเป็นหนังสือย่อมเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. ม.572 วรรค 2 จะเห็นได้ว่าการเป็นโมฆะกรรมในกรณีเหล่านี้เป็นเรื่องที่กฎหมายบัญญัติไว้ ชัดแจ้งว่าให้การนั้นเป็นโมฆะ โดยไม่ต้องคำนึงถึงวัตถุประสงค์ของนิติกรรมว่าจะชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

2. นิติกรรมที่เป็นโมฆะกรรมตาม ป.พ.พ. ม.113 ซึ่งแยกได้เป็นสองกรณี คือ เป็นโมฆะกรรมเพราะมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย และเป็นโมฆะกรรมโดยปริยาย เพราะขัดต่อความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน หรือเป็นการพันพิสัย

เรื่องวัตถุประสงค์ที่กฎหมายต้องห้ามไว้โดยชัดแจ้งนั้น ความจริงกฎหมายไม่ได้มีถ้อยคำชัดแจ้งว่าการใดถือว่ามีวัตถุประสงค์ต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย จึงต้องพิจารณาว่าเป็น

เรื่องๆ ไป และที่เป็นปัญหาคือ อะไรคือ "วัตถุประสงค์ต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย" ถ้าเป็นนิติกรรมฝ่ายเดียว เช่น ทำพินัยกรรมให้ทุนเพื่อการจลาจล ย่อมถือได้ว่ามีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย แต่ถ้าเป็นนิติกรรม 2 ฝ่ายแล้ว คู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งจะต้องรู้ถึงวัตถุประสงค์ที่ขัดต่อกฎหมายนั้นด้วย นิติกรรมนั้นจึงจะเป็นโมฆะ เช่น ใ้กู้เงินโดยรู้อยู่แล้วว่าผู้กู้จะเอาไปค้าฝิ่นเถื่อน สัญญากู้ยืมเป็นโมฆะ ผู้ให้กู้ฟ้องเรียกเงินกู้ไม่ได้ เพราะวัตถุประสงค์ขัดต่อกฎหมายตาม ป.พ.พ.ม. 113 หรือกรณีขายมีดโดยรู้อยู่แล้วว่าผู้ซื้อจะเอาไปฆ่าคนแล้วผู้ขายยังขายให้ ดังนั้นนิติกรรมซื้อขายย่อมเป็นโมฆะ ข้อสังเกตอีกประการหนึ่งคือ การใดที่กฎหมายถือว่ามีวัตถุประสงค์ต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย มักจะมีคำว่า ห้ามมิให้ทำอย่างนั้นอย่างนี้ หรือจะทำเช่นนั้นเช่นนั้นไม่ได้ หรือมักจะใช้คำว่า "ไม่สมบูรณ์" "ทำไม่ได้" "ใช้ไม่ได้" ให้ปรากฏอยู่ในตัวบทกฎหมายนั้น ๆ และบางครั้งก็กำหนดว่าเป็นความผิดมีโทษทางอาญาโดยอาจจะไม่มีคำห้ามไว้ด้วยก็ได้ เช่น พระราชบัญญัติห้ามเรียกดอกเบี้ยเกินอัตรา พ.ศ. 2475 มาตรา 3, 4 ซึ่งมีโทษทางอาญาคด้วย การเรียกดอกเบี้ยเงินกู้เกินอัตรา ดอกเบี้ยทั้งหมดจึงตกเป็นโมฆะเพราะวัตถุประสงค์ในการเรียกดอกเบี้ยเป็นการต้องห้ามขัดแย้งโดยพระราชบัญญัติฉบับดังกล่าว⁵⁸

ดังนั้นการที่คนต่างด้าวได้ที่ดินมาโดยฝ่าฝืน ป.ที่ดิน มาตรา 86 จึงถือว่าการได้มาหรือนิติกรรมนั้นเป็นโมฆะ เพราะการฝ่าฝืนมาตรา 86 นี้มีโทษทางอาญาตามมาตรา 111 หรือ 113 แล้วแต่กรณี แนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1979/2525 และ 344/2511 จึงสอดคล้องกับหลักทั่วไป เพราะวินิจฉัยว่า "การได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวในกรณีเช่นนี้มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย ย่อมเป็นโมฆะ"

ข้อพิจารณาต่อมาก็คือ ผลของโมฆกรรมจะเป็นเช่นใด ป.พ.พ. มาตรา 33 บัญญัติว่า อันความเสียหายเปล่าแห่งโมฆกรรมนั้น ท่านว่าบุคคลผู้มีส่วนได้เสียคนหนึ่งคนใดจะกล่าวอ้างคืนก็ได้ และมาตรา 134 บัญญัติว่า โมฆกรรมนั้นไม่อาจให้สัจยกันกันได้ ซึ่งความเสียหายเปล่าในนิติกรรมซื้อขายที่เป็นโมฆะนั้นผู้ซื้อจะบังคับให้ผู้ขายโอนทรัพย์สินให้ก็ไม่ได้ และประการสำคัญ

⁵⁸ วิชัย ตันติกุลานันท์, "คนต่างด้าวกับการได้มาซึ่งที่ดิน," คูลพาท ปีที่ 31 เล่มที่ 6 (พ.ย.-ธ.ค. 2527), หน้า 21.

ความเสียหายเช่นนี้ไม่ก่อสิทธิใด ๆ แก่ผู้ซื้อเหนือทรัพย์สินที่ซื้อขายเลย ผู้ซื้อจึงไม่สามารถจำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สินนั้นต่อไปอีกได้ หากผู้ซื้อจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก บุคคลภายนอกผู้รับโอนก็จะไม่ได้สิทธิใด ๆ ในทรัพย์สินนั้นเลย ดังสภาษคกฏหมายที่ว่า ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน ดังนั้นบทบัญญัติใน ป.ที่คิน ม.94 ที่ว่า "บรรดาที่ดินที่คนต่างด้าวได้มาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ได้รับอนุญาต ให้คนต่างด้าวนั้นจัดการจำหน่ายภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดให้ . . ." อันเป็นผลให้ศาลฎีกาวินิจฉัยคดี (ฎีกาที่ 493/2510 และ 2487/2523) ว่า การได้ เช่นนี้เป็นโมฆะแต่ไม่เสียหาย ผู้ซื้อที่ดินซึ่งเป็นคนต่างด้าวมียสิทธิจำหน่ายที่ดินจึงเป็นบทบัญญัติที่ไม่สอดคล้องกับหลักทั่วไปดังกล่าวมาและข้างต้น สมควรแก้ไขบทบัญญัตินี้เสียโดยไม่บัญญัติให้สิทธิคนต่างด้าวจำหน่ายที่ดิน และในขณะเดียวกันสมควรบัญญัติให้ที่ดินซึ่งคนต่างด้าวได้มาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ได้รับอนุญาตนั้นศาลต้องสั่งริบเสียทั้งสิ้น เพราะ เป็นทรัพย์สินที่ได้มาจากการกระทำผิด ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินที่ศาลสั่งริบไว้และให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด 3 มาใช้บังคับโดยอนุโลม เหตุผลและความจำเป็นที่ผู้วิจัยเสนอให้แก้ไข ป.ที่คิน ม.94 นี้ ก็เพื่อให้บทบัญญัติของกฎหมายในส่วนนี้ให้สอดคล้องกับหลักทั่วไปในเรื่องผลของนิติกรรมที่เป็นโมฆะดังกล่าวมาแล้ว ประการหนึ่ง และเพื่อให้สภาพบังคับของกฎหมายในส่วนนี้สอดคล้องกับหลักทั่วไปของกฎหมายอาญาดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 32 และ 33⁵⁹ แห่งประมวลกฎหมายอาญาด้วย⁶⁰ อีกประการหนึ่ง และจากข้อเท็จจริงซึ่ง

⁵⁹ มาตรา 32 "ทรัพย์สินใดที่กฎหมายบัญญัติไว้ว่า ผู้ใดทำหรือมีไว้เป็นความผิดให้ริบเสียทั้งสิ้น ไม่ว่าเป็นของผู้กระทำความผิดและมีผู้ตกลงโทษตามคำพิพากษาหรือไม่"

มาตรา 33 "ในการริบทรัพย์สิน นอกจากศาลจะมีอำนาจริบตามกฎหมายที่บัญญัติไว้โดยเฉพาะแล้ว ให้ศาลมีอำนาจสั่งให้ริบทรัพย์สินดังต่อไปนี้ด้วย คือ (1) ทรัพย์สินซึ่งบุคคลได้ใช้หรือมีไว้เพื่อใช้ในการกระทำความผิดหรือ (2) ทรัพย์สินซึ่งบุคคลได้มาโดยได้กระทำความผิด"

⁶⁰ คำพิพากษาฎีกาที่ 890/2524 รดยนต์ที่ใช้บรรทุกสิ่งของเกินอัตราน้ำหนักบรรทุกที่กำหนดไว้ศาลสั่งริบได้ คำพิพากษาฎีกาที่ 183/2524 แร่ที่จำเลยมีไว้โดยไม่ได้รับอนุญาตต้องริบตามพระราชบัญญัติแร่ พ.ศ.2510 คำพิพากษาฎีกาที่ 2400/2522 ปืนที่พกติดตัวไปโดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นวัตถุแห่งการกระทำความผิดศาลสั่งริบได้.

ปรากฏว่าได้มีคนต่างดาวจำนวนมากได้มาซึ่งที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ได้รับอนุญาต เพราะคนต่างดาวไม่กลัวการเสียประโยชน์ด้วยเหตุว่าหากคนต่างดาวไม่อาจถือครองที่ดินต่อไปได้ก็ยังมีสิทธิจำหน่ายที่ดินนั้นไปยังบุคคลภายนอกซึ่งราคาที่ดินมีแต่จะสูงขึ้นจากเดิมเท่ากับว่าการเลี้ยงเลี้ยงกฎหมายในเรื่องนี้ไม่ก่อความเสียหายหรือประโยชน์ทางทรัพย์สินแก่คนต่างดาวเลย ดังรายละเอียดในเรื่องนี้ซึ่งผู้วิจัยจะได้เสนอในบทต่อไป



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย