

เรื่องที่ 10

เจ้าของเรื่อง

ประเด็นปัญหา

ข้อกฎหมาย

ความเห็นกรมที่ดิน

หญิงไทยมีคู่สมรสต่างด้าวซื้อที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย (สารบบเพิ่มที่ 3.....54)

ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินฯ สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

นาย ก. (คนต่างด้าว) ร้องเรียนต่อกรมที่ดินว่า ผู้ร้องได้จดทะเบียนสมรสกับนาง ข. และนาง ข. ได้ซื้อโฉนดที่ดินในระหว่างสมรสโดยนาง ข. ยังคงใช้นามสกุลของสามีเก่า ซึ่งเป็นการซื้อที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

1. มาตรา 74 วรรคสอง และ 94 แห่ง ป.ที่ดิน
2. มาตรา 1437 วรรคสาม แห่ง ป.พ.พ.
3. มาตรา 95, 137 และ 267 แห่ง ป.อาญา

1. นาง ข. ได้ทำนิติกรรมซื้อที่ดินในขณะที่เป็นภรรยาของคนต่างด้าว โดยนาง ข. อ้างว่า เงินซื้อที่ดินนั้นเป็นเงินของคนต่างด้าวให้เป็นสินสอด แต่เมื่อนาง ข. ได้ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงชื่อตนเป็นเจ้าของที่ดิน ทรัพย์สินดังกล่าวจึงไม่เป็นสินสอด เพราะสินสอดจะต้องเป็นทรัพย์สินที่ฝ่ายชายให้ไว้แก่บิดามารดาหรือผู้ปกครองฝ่ายหญิงเพื่อตอบแทนการที่หญิงยอมสมรสด้วย ดังนั้น จึงถือได้ว่านาย ก. มีส่วนได้ที่ดินมาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย จะต้องจำหน่ายที่ดินดังกล่าวภายในกำหนดหนึ่งปี นับแต่วันที่นาง ข. ได้รับทราบการให้จำหน่ายที่ดินของพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามนัยมาตรา 94 แห่ง ป.ที่ดิน

2. สำหรับกรณีนาง ข. ได้ซื้อที่ดินในขณะที่เป็นภรรยาของนาย ก. ซึ่งเป็นคนต่างด้าว โดยแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนข้อความอันเป็นเท็จ โดยอ้างว่า ตนเป็นหญิงหม้ายสามีถึงแก่กรรม ได้ปิดบังเรื่องที่ดินได้จดทะเบียนสมรสกับนาย ก. คนต่างด้าว ทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่หลงเชื่อ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ไป ได้ให้จังหวัดพิจารณาดำเนินคดีอาญากับนาง ข. ตามมาตรา 137 และ 267 แห่งประมวลกฎหมายอาญา

3. ส่วนพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นได้ดำเนินการตามขั้นตอนต่าง ๆ ถูกต้องตามระเบียบ และกฎหมาย ตลอดจนได้ใช้ดุลพินิจอย่างเช่นวินิจฉัยชนพึงกระทำแล้วยุติเรื่องไว้

ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน