

เรื่องที่ 6

เจ้าของเรื่อง

ประเด็นปัญหา

การจำหน่ายที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว (สารบบแฟ้มที่ 13....178) ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินฯ สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน นาง ก. ได้ซื้อที่ดินที่ กทม. ขณะที่มิคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว แต่แจ้งกับเจ้าหน้าที่ว่าเป็นโสด ต่อมาได้ยื่นคำขอจดทะเบียนไถ่ถอนและขายที่ดิน ส.กทพ. หรือว่า ควรดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองและขายที่ดินตามคำขอของนาง ก. ต่อไปได้หรือไม่

ข้อกฎหมาย

1. มาตรา 86,94 และ 96 แห่ง ป.ที่ดิน
2. มาตรา 95, 137 และ 267 แห่งประมวลกฎหมายอาญา
3. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ค่วนที่สุด ที่ มท 0710/ว 792 ลงวันที่ 23 มีนาคม 2542

ความเห็นกรมที่ดิน

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า นาง ก. ได้ซื้อที่ดินในระหว่างสมรส แต่แจ้งเท็จต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าเป็นโสด ถึงแม้ว่านาง ก. และคู่สมรสต่างด้าวได้ให้ถ้อยคำรับรองว่าเงินที่ซื้อที่ดินเป็นของนาง ก. แต่ก็ยังเป็นหนังสือรับรองหลังจากที่ซื้อที่ดินไปแล้ว จึงไม่เป็นการปฏิบัติตามแนวทางที่กระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินวางไว้ แต่เนื่องจากข้อเท็จจริงไม่เป็นที่ยุติว่าเงินที่นำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวของนาง ก. หรือไม่ ในชั้นนี้จึงไม่ควรใช้อำนาจอธิบดีจำหน่ายที่ดินตามมาตรา 94 แห่ง ป.ที่ดิน แต่อย่างไรก็ตามทั้งปรากฏว่า นาง ก. ไม่มีเจตนาจะถือครองที่ดินแปลงนี้ และได้ยื่นคำขอขายที่ดินไว้แล้ว ควรดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนและขายที่ดินตามคำขอของนาง ก. ได้ สำหรับกรณีที่ดินนาง ก. ได้แจ้งความเท็จว่าเป็นโสด อันเป็นความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงานตามมาตรา 137 และแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำตามหน้าที่จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการตามมาตรา 267 แห่งประมวลกฎหมายอาญา ซึ่งความผิดตามมาตรา 137 แห่งประมวลกฎหมายอาญามีอายุความในการดำเนินคดี 5 ปี ตามมาตรา 95 (4) แห่งประมวลกฎหมายอาญา เมื่อนับระยะเวลาตั้งแต่วันที่นาง ก. ซื้อที่ดิน คือ วันที่ 23 สิงหาคม 2545 จนถึงปัจจุบัน คดีจึงขาดอายุความแล้ว แต่สำหรับความผิดตามมาตรา 267 แห่งประมวลกฎหมายอาญามีอายุความในการดำเนินคดี 10 ปี ตามมาตรา 95 (3) แห่งประมวลกฎหมายอาญา คดีจึงยังไม่ขาดอายุความ จึงได้ให้ ส.กทพ. แจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนเพื่อดำเนินคดีกับนาง ก. ตามมาตรา 267 แห่งประมวลกฎหมายอาญาต่อไป

ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน