

## ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่ :

๕๔๐๗-๐๘๘๗๘๕

เรื่อง

• แยกที่ดินให้ลูกที่สมรสกับชาวต่างชาติ

คำถาม :

๑. แม่เพิ่งซื้อบ้านพร้อมที่ดินที่ติดกับบ้านตัวเองได้ประมาณ ๒ ปี อยากจะโอนให้ลูกสาวซึ่งแต่งงานกับคนต่างชาติ ต้องทำอะไร และเสียค่าภาษีอย่างไร ต้องใช้เอกสารอะไรบ้าง

๒. กรณีที่ดินแต่งงานและจดทะเบียนกับชาวต่างชาติ ในกรณีที่ต้องการซื้อที่ดินหรือบ้าน ทางฝ่ายสามีต้องเตรียมเอกสารอะไรบ้าง เพราะเคยถามมาครั้งหนึ่ง สามีต้องขอเอกสารมาจากสถานทูตอยากทราบว่าเอกสารที่ว่าเรียกว่าอะไร และขอได้จากไหน

คำตอบ :

๑. คุณแม่ประสงค์จะให้ที่ดินพร้อมบ้านแก่บุตรที่มีคู่สมรสเป็นชาวต่างชาติ หากบุตรยังไม่ได้แปลงสัญชาติตามสามีและปัจจุบันยังถือสัญชาติไทยอยู่ ย่อมรับให้โดยเสนหาไม่มีค่าตอบแทนจากคุณแม่ได้ โดยทั้งคุณแม่และบุตรต้องไปยื่นคำขอจดทะเบียนให้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ พร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน บัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน และหนังสือยินยอมจากคุณพ่อ(กรณีที่เป็นสินสมรสระหว่างคุณพ่อกับคุณแม่) ในการจดทะเบียนให้ดังกล่าวจะเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนร้อยละ ๐.๕ คำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ และอากรแสตมป์ในอัตราร้อยละ ๐.๕ คำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์หรือราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง แล้วแต่ราคาใดสูงกว่าคิดตามราคาสูง

๒. กรณีที่คุณแต่งงานและจดทะเบียนสมรสกับชาวต่างชาติ หากคุณยังถือสัญชาติไทยอยู่และต้องการซื้อที่ดินพร้อมบ้าน เงินที่นำไปซื้อจะต้องเป็นสินส่วนตัวของคุณ โดยทั้งคู่จะต้องยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันในหนังสือรับรองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมว่า เงินทั้งหมดที่นำไปซื้อที่ดินและบ้านเป็นสินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส กรณีคู่สมรสต่างด้าวอยู่ต่างประเทศ และไม่สามารถไปบันทึกถ้อยคำดังกล่าวได้ ให้คนต่างด้าวไปติดต่อขอให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก บันทึกถ้อยคำคู่สมรสต่างด้าวไว้ในหนังสือรับรองว่า เงินทั้งหมดที่คนไทยนำไปซื้อที่ดินพร้อมบ้านเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทย มิใช่สินสมรส หรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน แล้วให้สถาน

เอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิก รับรองว่าบุคคลที่ทำหนังสือ  
นั้นเป็นคู่สมรสหรืออยู่กินกันฉันสามีภริยากับคนไทยจริง แล้วให้ผู้จะซื้อที่ดินนำ  
ต้นฉบับหนังสือรับรองไปมอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการจดทะเบียนสิทธิ  
และนิติกรรม สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากเว็บไซต์กรมที่ดิน คลิก  
เว็บไซต์หน่วยงานภายใน เลือกหน่วยงานส่วนกลาง ไปที่สำนักมาตรฐานการ  
ทะเบียนที่ดิน เลือกส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน คลิก  
การถือครองที่ดินและห้องชุดของคนต่างด้าว เลือกหนังสือเวียน เลือกการขอ  
ได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ที่ มท ๐๕๑๕/๓๙๒๘๘  
ลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๕๘

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน  
๘ กรกฎาคม ๒๕๕๔