

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่ : ๕๔๐๒-๐๘๓๗๔๗
เรื่อง กฎกระทรวง

คำถาม : ๑. กฎกระทรวงฉบับที่ ๔ กับ กฎกระทรวงฉบับที่ ๑๑ ใช้ต่างกันอย่างไร
๒. ม.๙๖ ทวิ ว.๒ (๒) กับกฎกระทรวง (๒๔๔๕) การได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวเพื่ออยู่อาศัยกำหนดระยะเวลาลงทุนไว้ ๓ ปี หรือ ๕ ปี
๓. การประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ ข้อ ๕ กับกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๕ ประกาศที่ไหนบ้าง
๓.๑ กรณียกเลิกอำเภอนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้ากิ่งอำเภอ
๓.๒ กรณียังไม่ยกเลิกอำเภอนายอำเภอหรือปลัดอำเภอเป็นหัวหน้ากิ่งอำเภอ

คำตอบ : ข้อ ๑. กฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกโดยอาศัยอำนาจตามความใน มาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และมาตรา ๕๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งให้อำนาจอธิบดีจำหน่ายที่ดินกรณีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวได้มาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ได้รับอนุญาต หรือผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวโดยการขายหรือให้เช่าซื้อ แต่กฎกระทรวงฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๐๐) ออกโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และมาตรา ๑๐ มาตรา ๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นเรื่องกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการจัดหาผลประโยชน์ในที่ดินของรัฐ ซึ่งมีได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครองและมีใช้สาธารณสมบัติของแผ่นดินอันราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน มีวิธีการจัดหาผลประโยชน์โดยการขายให้กระทำโดยวิธีขายทอดตลาด แลกเปลี่ยน หรือให้เช่า

ข้อ ๒. มาตรา ๙๖ ทวิ เป็นการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวโดยไม่ต้องมีบทสนธิสัญญาตามมาตรา ๙๖ วรรคหนึ่ง (ปัจจุบันประเทศไทยได้บอกเลิกสนธิสัญญากับประเทศต่างๆ แล้วตั้งแต่วันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๔) ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง โดยกฎกระทรวงอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญเกี่ยวกับระยะเวลาการดำรงการลงทุนต้องไม่น้อยกว่าสามปี ฉะนั้น เมื่อต่อมาได้มีการออกกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๕ ซึ่งกำหนดจำนวนเงินที่ใช้ในการลงทุน

ไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาทและต้องดำรงการลงทุนไว้ไม่น้อยกว่าห้าปี จึงต้องใช้ระยะเวลาการดำรงการลงทุนไม่น้อยกว่าห้าปีตามที่กำหนดในกฎกระทรวงดังกล่าว

ข้อ ๓. การประกาศจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ กับกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๕

๓.๑ กรณียกเลิกอำนาจนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้ากิ่งอำเภอ ให้ปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตั้งอยู่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอ หรือที่ว่าการ กิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และบริเวณที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์นั้น แห่งละหนึ่งฉบับ

๓.๒ กรณียังไม่ยกเลิกอำนาจนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้ากิ่งอำเภอ ให้ปิดประกาศ ณ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอ หรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และบริเวณที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์นั้น แห่งละหนึ่งฉบับ และในเขตเทศบาล ให้ปิดประกาศ ณ สำนักงานเทศบาล อีกหนึ่งฉบับด้วย

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๑๐ มิถุนายน ๒๕๕๔