

เรื่องที่ 9

เจ้าของเรื่อง ประเด็นปัญหา

ข้อกฎหมาย

ขอความเห็นเรื่องการลงนามความตกลงระหว่างรัฐบาลแห่งราชอาณาจักรไทยกับรัฐบาลแห่งสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว ว่าด้วยการแลกเปลี่ยนสิทธิการเช่าที่ดินระหว่างกันเพื่อใช้ในงานทางกงสุล (สารแบบเพิ่มที่ 13...197) ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินฯ สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กระทรวงมหาดไทยขอให้กรมที่ดินพิจารณาให้ความเห็น กรณีสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีแจ้งว่า กระทรวงการต่างประเทศได้เสนอเรื่องการลงนามความตกลงระหว่างรัฐบาลแห่งราชอาณาจักรไทยกับรัฐบาลแห่งสาธารณรัฐประชาธิปไตยลาว ว่าด้วยการแลกเปลี่ยนสิทธิการเช่าที่ดินระหว่างกันเพื่อใช้ในงานทางกงสุล เพื่อให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาให้ความเห็นชอบต่อร่างความตกลงดังกล่าว

1. คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2523 และเมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2526 เห็นชอบให้ทำความตกลงในรูปหนังสือแลกเปลี่ยนระหว่างรัฐบาลไทยและรัฐบาลสาธารณรัฐประชาชนจีนเกี่ยวกับการจัดหาที่ดินให้รัฐบาลประชาชนจีนเช่าสร้างสถานเอกอัครราชทูต และได้มีมติเมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2531 อนุมัติให้กระทรวงการต่างประเทศกระทำความตกลงกับรัฐบาลสาธารณรัฐประชาชนจีนเช่าที่ดิน โดยให้กระทรวงการคลังถือกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว แล้วให้กระทรวงการคลังมอบอำนาจให้กระทรวงการต่างประเทศดูแลที่ดินนั้นแทนทั้งในเรื่องการควบคุมการใช้ที่ดิน การทำสัญญาเช่า การดำเนินการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ตลอดจนการจัดเก็บผลประโยชน์
2. คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2540 สรุปได้ว่า คณะรัฐมนตรีเห็นว่า การเปิดสถานเอกอัครราชทูตและสถานกงสุล ซึ่งจะต้องใช้หลักการในการต่างตอบแทนกันนั้น โดยที่กฎหมายของประเทศสังคมนิยมได้กำหนดในเรื่องของที่ดินโดยไม่อนุญาตให้สถานเอกอัครราชทูต หรือสถานกงสุลต่างประเทศมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ จึงได้ให้ประเทศต่าง ๆ เช่าที่ดินเพื่อเป็นที่ทำการสถานทูตดังกล่าวแทน ดังนั้น การที่ประเทศสังคมนิยมจะมาตั้งสถานเอกอัครราชทูต หรือสถานกงสุลในประเทศไทย จึงต้องถือหลักปฏิบัติต่างตอบแทนในเรื่องที่ดินในลักษณะเดียวกับประเทศสังคมนิยม โดยใช้วิธีการเช่า แต่การที่จะให้รัฐบาลของประเทศเหล่านั้นใช้วิธีการเช่าจากภาคเอกชนย่อมจะไม่มีหลักประกันแน่นอน

เพราะความสัมพันธ์ระหว่างประเทศจะมีระยะเวลายังยืนนาน ประกอบกับ พันธะตามกฎหมายระหว่างประเทศ ประเทศไทยจะต้องอำนวยความสะดวก ในการจัดหาสถานที่ตั้งให้สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ฉะนั้น การจัดหาสถานที่ ดังกล่าวจึงต้องกำหนดในรูปของความตกลง โดยรัฐบาลไทยเป็นผู้ดำเนินการ จัดซื้อและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และรัฐบาลของประเทศสังคมนิยม เป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายในค่าที่ดินและอาคารดังกล่าวในราคาพอเป็นพิธี

ความเห็นกรมที่ดิน

การถือครองที่ดินของรัฐบาลต่างประเทศต้องเป็นไปตามข้อตกลงของรัฐบาล ไทย กับรัฐบาลต่างประเทศตามหลักปฏิบัติต่างตอบแทนซึ่งตามมติ ครม. ตาม ข้อ 1. และข้อ 2. ดังกล่าวข้างต้นได้วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการเช่าที่ดินเพื่อ เป็นที่ทำการสถานเอกอัครราชทูตหรือสถานกงสุลของประเทศสังคมนิยมให้ ทำในรูปสัญญาเช่าที่ดิน โดยในกรณีของประเทศจีนให้กระทรวงการคลังเป็นผู้ ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้วให้สถานทูตจีนเป็นผู้เช่าที่ดินจากกระทรวงการคลัง

ดังนั้น ถ้ารัฐบาลแห่งราชอาณาจักรไทยกับรัฐบาลแห่งสาธารณรัฐ ประชาธิปไตยประชาชนลาวจะทำข้อตกลงว่าด้วยการแลกเปลี่ยนสิทธิการเช่า ที่ดินระหว่างกันเพื่อใช้ในงานทางการกงสุล จึงขึ้นอยู่กับข้อตกลงของรัฐบาล ทั้งสองประเทศตามหลักต่างตอบแทน

ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน