

บทที่ 7

การกำหนดสิทธิในที่ดิน

การกำหนดสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินนั้น พอละแยกพิจารณาได้ ดังนี้

1. การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนไทย
2. การกำหนดสิทธิในที่ดินเพื่อการศาสนา
3. การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว
4. การกำหนดสิทธิในที่ดินของนิติบุคคลบางประเภท

1. การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนไทย

เมื่อประมวลกฎหมายที่ดินเริ่มใช้บังคับในวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ.2497 นั้น ได้มีการจำกัดจำนวนเนื้อที่ดินที่คนไทยจะพึงมีหรือได้มาเป็นของตนในแต่ละประเภทไว้ เช่น มาตรา 34 บัญญัติว่า

"นับแต่วันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ บุคคลจะมีสิทธิในที่ดินได้ ดังต่อไปนี้

- | | |
|---------------------------|----------------|
| (1) ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม | ไม่เกิน 50 ไร่ |
| (2) ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม | ไม่เกิน 10 ไร่ |
| (3) ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม | ไม่เกิน 5 ไร่ |
| (4) ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย | ไม่เกิน 5 ไร่ |

ทั้งนี้ เว้นแต่จะมีบทบัญญัติเป็นอย่างอื่นในประมวลกฎหมายนี้" เป็นต้น

การจำกัดสิทธิในการถือครองที่ดินของคนไทยได้มีบัญญัติไว้ในมาตรา 34 ถึง มาตรา 49 ของประมวลกฎหมายที่ดิน ต่อมาได้มีประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 49 ลงวันที่ 13 มกราคม พ.ศ.2502 ให้ยกเลิกบทบัญญัติดังกล่าว โดยให้เหตุผลว่า การจำกัดสิทธิของบุคคลในการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย เกษตรกรรม อุตสาหกรรม และพาณิชยกรรม โดยให้ถือได้เพียงจำนวนเนื้อที่ดินที่กำหนดไว้ ผู้ใดจะถือกรรมสิทธิ์เกินไป

2.การกำหนดสิทธิในที่ดินเพื่อการศาสนา

ตามมาตรา 84 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ได้กำหนดสิทธิของนิติบุคคลทางศาสนาที่มีสัญชาติไทย ที่จะถือที่ดินไว้ดังนี้

2.1 วัดวาอาราม หมายความว่า วัดวาอารามในพุทธศาสนา โดยไม่จำกัดว่าจะเป็นนิกายอะไร วัดในพุทธศาสนาเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 12 แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2535 จึงสามารถที่จะถือสิทธิในที่ดินในประเทศไทยได้

ตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ.2505 และพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2535 วัดมี 2 อย่าง คือ

(1) วัดที่ได้รับพระราชทานวิสุงคามสีมาแล้ว คือ วัดที่ได้สร้างหรือปฏิสังขรณ์ขึ้นเป็นหลักฐานถาวร มีพระภิกษุพำนักอยู่เป็นประจำไม่น้อยกว่า 5 รูป เป็นเวลาติดต่อกันไม่น้อยกว่า 5 ปี แต่ระยะเวลา 5 ปีมิให้ใช้บังคับแก่วัดที่ได้สร้างอุปถัมภ์เสร็จเรียบร้อยแล้ว เมื่อวัดใดเข้าหลักเกณฑ์นี้ให้เจ้าอาวาสแห่งวัดนั้นรายงานขอรับความเห็นชอบจากเจ้าคณะตำบล เจ้าคณะอำเภอ และเจ้าคณะจังหวัด เมื่อได้รับความเห็นชอบแล้วก็เสนอให้กรมการศาสนาพิจารณา เมื่อกรมการศาสนาพิจารณาเห็นสมควรให้กราบทูลสมเด็จพระสังฆราชเพื่อทรงอนุมัติ แล้วเสนอกระทรวงศึกษาธิการเพื่อนำความกราบบังคมทูลขอพระราชทานวิสุงคามสีมาต่อไป

เมื่อพระราชทานวิสุงคามสีมาแก่วัดใดแล้ว ให้นายอำเภอท้องที่ที่วัดนั้นตั้งอยู่ดำเนินการปักหมุดเขตที่ดินตามที่ได้รับพระราชทานต่อไป

(2) สำนักสงฆ์ หมายถึงวัดที่ยังไม่มีอุโบสถ และยังไม่ได้รับพระราชทานวิสุงคามสีมา สำนักสงฆ์ที่จะเริ่มมีฐานะเป็นนิติบุคคลเมื่อใดนั้น นอกจากจะมีใบอนุญาตให้ตั้งวัดตามกฎหมายกระทรวงออกตามความในพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ.2505

2.2 วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก หมายถึงวัดในศาสนาคริสต์นิกายโรมันคาทอลิก แต่เนื่องจากวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกยังไม่มีกฎหมายรับรองให้เป็นนิติบุคคล จึงไม่สามารถถือสิทธิในที่ดินในประเทศไทยได้ ดังนั้น การที่วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกจะถือสิทธิในที่ดินจึงต้องให้มีชชงโรมันคาทอลิกซึ่งเป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติว่าด้วยลักษณะฐานะของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกในกรุงเทพฯ ร.ศ.128 ถือที่ดินไว้แทน

2.3 มูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร หมายถึงมูลนิธิเกี่ยวกับศาสนาคริสต์ทุกนิกาย เช่น มูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักรนิกายโปรเตสแตนต์ นิกายโรมันคาทอลิก เป็นต้น แต่มูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักรยังไม่มีกฎหมายก่อตั้งให้เป็นนิติบุคคล เว้นแต่มูลนิธิคริสต์จักรใดได้ไปจดทะเบียนขึ้นเป็นมูลนิธิตามความในมาตรา 115 มูลนิธินั้นก็จะเป็นนิติบุคคลตามความในมาตรา 122 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

2.4 มัสยิดอิสลาม คือ สถานที่ประกอบพิธีกรรมทางศาสนาอิสลาม หรือเรียกว่า "สุเหร่า" ของชาวมุสลิม ซึ่งเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติมัสยิดอิสลาม พ.ศ.2490

นิติบุคคลทางศาสนาที่มีสัญชาติไทย จะถือสิทธิในที่ดินได้

(1) จะต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(2) จะถือที่ดินได้ไม่เกิน 50 ไร่ เว้นแต่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจะเห็นสมควรอนุญาตให้ถือที่ดินเกินกว่า 50 ไร่ก็ได้

การจำกัดการถือสิทธิในที่ดินของนิติบุคคลในทางศาสนาดังกล่าวนี้ ไม่กระทบกระเทือนถึง

(ก) การได้มาซึ่งที่ดินก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

(1) สืบ วิเศษโส, "คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน" พ.ศ.2513 หน้า 644

(ข) การได้มาซึ่งที่ดินของมัสยิดอิสลามโดยบทบัญญัติแห่งศาสนาอิสลาม
ในจังหวัดที่มีตำแหน่งตะโตะยุติธรรม

ตะโตะยุติธรรม หมายถึง ผู้วินิจฉัยชี้ขาดคดีแพ่งเกี่ยวกับเรื่องครอบครัวและ
มรดกตามบทบัญญัติแห่งศาสนาอิสลามใน 4 จังหวัดภาคใต้ ซึ่งได้แก่ จังหวัดปัตตานี
จังหวัดสตูล จังหวัดยะลา และจังหวัดนราธิวาส

ดังนั้น เฉพาะมัสยิดอิสลามใน 4 จังหวัดนี้เท่านั้น ที่จะมีสิทธิในที่ดินได้เกินกว่า
ที่กฎหมายกำหนดไว้

ภายหลังวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ.2497 ถ้านิติบุคคลในทางศาสนาได้ที่ดินมาเกิน
กว่าจำนวนที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ จะต้องจัดการจำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินภายใน 5 ปี
ถ้าไม่จัดการจำหน่ายภายในกำหนด อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น ซึ่งอาจจะ
กระทำโดยวิธีขาย หรือให้เช่าซื้อก็ได้ ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 85 แห่งประมวล
กฎหมายที่ดิน

3.การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว

คนต่างด้าว หมายถึง บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่มีได้มีสัญชาติไทย ซึ่ง
ตามปกติแล้วคนต่างด้าวไม่มีสิทธิที่จะถือที่ดินในประเทศไทยได้ ยกเว้นบทบัญญัติของ
กฎหมายได้ให้สิทธิไว้ และถึงแม้จะมีกฎหมายบัญญัติให้สิทธิไว้ การถือสิทธิในที่ดินก็มี
เงื่อนไขและข้อยุ้งยากหลายประการ ซึ่งต่างกับกรณีคนสัญชาติไทยที่จะถือสิทธิในที่ดิน
ในประเทศไทยโดยตรง

ตามประมวลกฎหมายที่ดินได้กำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวไว้ ไม่ว่าจะเป็น
เป็นเรื่องของการได้มาและจำนวนที่ดินที่จะถือครอง แต่อย่างไรก็ตาม ปรากฏว่าได้มี
กฎหมายพิเศษนอกเหนือจากประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติไว้ให้นิติบุคคลต่างด้าว
สามารถได้มาซึ่งสิทธิในที่ดิน โดยไม่ถูกจำกัดตามประมวลกฎหมายที่ดิน คือ

(1) พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ.2520 ให้บริษัท มูลนิธิ หรือสหกรณ์
ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ได้มาซึ่งที่ดินโดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการส่งเสริม
การลงทุน

(2) พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ.2522 ให้ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมตามที่คณะกรรมการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยเห็นสมควร

(3) พระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ พ.ศ.2505 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2522 ให้บริษัทที่ประกอบกิจการธนาคารถือที่ดินได้ภายในเวลาที่กำหนด

(4) พระราชบัญญัติการประกอบกิจการเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ.2522 ให้บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ถือที่ดินเพื่อกิจการนั้นภายในเวลาที่กำหนด

(5) พระราชบัญญัติประกันวินาศภัย พ.ศ.2510 และพระราชบัญญัติประกันชีวิต พ.ศ.2510 ให้บริษัทประกันชีวิต ประกันภัย ถือที่ดินได้ภายในเวลาที่กำหนด⁽²⁾

แต่โดยบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน คนต่างด้าวจะถือสิทธิในที่ดินในประเทศไทยได้นั้นต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้ คือ

1. โดยอาศัยบทสนธิสัญญา หรือ
2. โดยมีที่ดินอยู่แล้วก่อนวันที่ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ
3. โดยการรับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม

1. โดยอาศัยบทสนธิสัญญา⁽³⁾

การจะถือสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวโดยอาศัยบทสนธิสัญญา หมายความว่าประเทศซึ่งคนต่างด้าวนั้นมีสัญชาติได้ทำสนธิสัญญากับประเทศไทยโดยยอมให้ประชาชนของแต่ละประเทศของกลุ่มสัญญาสามารถถือสิทธิในที่ดินของแต่ละประเทศได้ ทั้งนี้ เป็นไปตามหลักถ้อยที่ถ้อยอาศัยกัน แต่เดิมนั้นประเทศไทยได้ทำสนธิสัญญาในลักษณะนี้ไว้กับหลายประเทศ เช่น ญี่ปุ่น พม่า ฝรั่งเศส สหรัฐอเมริกา อังกฤษ เป็นต้น ซึ่งก็หมายความว่า

(2) ศิริ เภาลินสฤงศ์, กฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน หน่วยที่ 11-15 มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช หน้า 11-13

(3) มาตรา 86 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

ต่อมาเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2513 ประเทศไทยได้บอกเลิกสนธิสัญญากับทุกประเทศ สนธิสัญญาที่เคยได้ทำไว้ก็เป็นอันสิ้นสุดลง แต่ก็ไม่กระทบกระเทือนถึงที่ดินที่คนต่างด้าวถือสิทธิอยู่แล้วตามสนธิสัญญาเดิมก่อนถูกบอกเลิก ในปัจจุบันคนต่างด้าวจะมาขอถือสิทธิในที่ดินในประเทศไทยโดยอาศัยบทสนธิสัญญาจึงไม่ได้ แต่ถ้าเมื่อใดที่ประเทศไทยได้ทำสนธิสัญญากับประเทศใดอีก คนต่างด้าวซึ่งมีสัญชาติของประเทศนั้นย่อมมีสิทธิที่จะถือสิทธิในที่ดินในประเทศไทยได้ แต่ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังนี้

1. ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยก่อน
2. ต้องใช้ที่ดินตามวัตถุประสงค์ที่กฎหมายได้กำหนดไว้ คือ เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ประกอบกิจการในทางพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม การสุสาน การกุศล สาธารณะ การศาสนา
3. ต้องใช้ที่ดินนั้นด้วยตนเองตามที่ได้รับอนุญาต
4. ต้องเริ่มใช้ที่ดินนั้นเพื่อกิจการตามที่ขอภายในกำหนด 1 ปีนับแต่วันที่ได้รับโอนสิทธิในที่ดินมา
5. ถ้าจะจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินไป ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยก่อน

คนต่างด้าวที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามที่บัญญัติไว้ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 20,000 บาท หรือจำคุกไม่เกิน 2 ปี หรือทั้งปรับทั้งจำ ตามมาตรา 111 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

การที่คนต่างด้าวจะถือสิทธิในที่ดินในประเทศไทยได้ก็โดยที่อาศัยบทสนธิสัญญา และจะต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยก่อน และจะต้องใช้ที่ดินเพื่อกิจการใดกิจการหนึ่งตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 86 วรรคสอง นอกจากนี้ กฎหมายที่ดินยังจำกัดเนื้อที่ที่ดินที่จะพึงอนุญาตไว้อีกด้วยตามมาตรา 87 เว้นแต่ที่ดินที่ใช้เพื่อการอุตสาหกรรม ถ้าคณะรัฐมนตรีเห็นเป็นการสมควรอาจจะอนุญาตให้ได้มาเกิน 10 ไร่ก็ได้

จำนวนที่ดินที่จะพึงได้รับอนุญาต ตามมาตรา 87 จะถูกกำหนดดังนี้

(1) ที่อยู่อาศัย ครอบครัวละ	ไม่เกิน	1 ไร่
(2) ที่ใช้เพื่อพาณิชยกรรม	ไม่เกิน	1 ไร่
(3) ที่ใช้เพื่ออุตสาหกรรม	ไม่เกิน	10 ไร่
(4) ที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ครอบครัวละ	ไม่เกิน	10 ไร่
(5) ที่ใช้เพื่อการศึกษา	ไม่เกิน	1 ไร่
(6) ที่ใช้เพื่อการกุศลสาธารณะ	ไม่เกิน	5 ไร่
(7) ที่ใช้เพื่อการสุสาน ตระกูลละ	ไม่เกิน	1/2 ไร่

กรณีที่คนต่างด้าวได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อกิจการใด จะต้องใช้ที่ดินที่ได้รับอนุญาตเพื่อกิจการนั้น จะใช้เพื่อกิจการอื่นไม่ได้ เว้นแต่คนต่างด้าวประสงค์จะใช้ที่ดินเพื่อกิจการอื่นนอกจากกิจการที่ได้รับอนุญาตไว้แล้ว กรณีนี้จะต้องยื่นคำขอต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยก่อน ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจะอนุญาตหรือไม่ก็ได้ ถ้ารัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อกิจการใหม่ได้ จำนวนที่ดินที่จะใช้เพื่อกิจการใหม่จะต้องไม่เกินจำนวนที่กฎหมายได้บัญญัติไว้

ตัวอย่างที่ 1 คนต่างด้าวได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 10 ไร่เพื่อใช้ในการเกษตร ต่อมาคนต่างด้าวผู้นั้นได้ขออนุญาตต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ขอใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยอย่างเดียว ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยอนุญาต ดังนั้น คนต่างด้าวผู้นั้นจะถือที่ดินได้เพียง 1 ไร่เท่านั้น และจะต้องจำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินภายในระยะเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด คือ ภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 180 วัน แต่ไม่เกิน 1 ปี

ตัวอย่างที่ 2 คนต่างด้าวได้รับอนุญาตให้เข้ามาซึ่งที่ดินจำนวน 1 ไร่เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต่อมาคนต่างด้าวผู้นั้นได้ขออนุญาตต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ขอใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร และได้รับอนุญาต คนต่างด้าวผู้นั้นก็ยังคงถือที่ดินได้เพียง 1 ไร่ ถ้าจะขอเพิ่มให้ครบ 10 ไร่ จะต้องขออนุญาตต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

กรณีที่คนต่างด้าวได้รับอนุญาตให้เข้ามาซึ่งที่ดินเพื่อกิจการใด ถ้าไม่ได้ใช้ที่ดินตามที่ได้รับอนุญาตนั้น จะต้องแจ้งให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยทราบภายในกำหนด 30 วันนับแต่วันไม่ใช้ที่ดินนั้น

การที่คนต่างด้าวใช้ที่ดินเพื่อกิจการอื่นนอกจากกิจการที่ได้รับอนุญาตก็ดี หรือการที่คนต่างด้าวไม่ได้แจ้งให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยทราบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ไม่ได้ใช้ที่ดินที่ได้รับอนุญาตก็ดี มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 3,000 บาท หรือจำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือทั้งปรับทั้งจำ ตามมาตรา 110 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

คนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อกิจการใด และไม่ได้ใช้ที่ดินนั้น หรือใช้ที่ดินเพื่อกิจการอื่นโดยไม่ได้รับอนุญาต จะต้องจำหน่ายที่ดินของตนภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่า 180 วัน แต่ไม่เกิน 1 ปี ถ้าไม่ได้จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด อธิบดีกรมที่ดินจะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดินนั้นเสียเอง

คนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อกิจการใด ถ้าขออนุญาตใช้ที่ดินเพื่อกิจการใหม่ และที่ดินที่ได้รับอนุญาตใหม่ลดลง จะต้องจำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่า 180 วัน แต่ไม่เกิน 1 ปี ถ้าไม่ได้จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด อธิบดีกรมที่ดินจะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น เช่น ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม 10 ไร่ ต่อมาขอเปลี่ยนกิจการเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยซึ่งกฎหมายได้กำหนดไว้ไม่เกิน 1 ไร่ ดังนี้ คนต่างด้าวผู้นั้นจะต้องจำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินจำนวน 9 ไร่เสีย

คนต่างด้าวอาจจะได้รับอนุญาตจากคณะรัฐมนตรีให้เข้ามาซึ่งที่ดินเพื่อประกอบกิจการในทางอุตสาหกรรมเกินกว่า 10 ไร่ก็ได้ ซึ่งคณะรัฐมนตรีอาจจะกำหนดเงื่อนไขใดๆ ไว้ในการอนุญาตนั้น ถ้าคนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตไม่ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่

การที่คนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินโดยอาศัยบทสนธิสัญญานั้น มิให้ใช้บังคับกับคนต่างด้าวซึ่งได้นำเงินมาลงทุนตามจำนวนที่กำหนดในกฎกระทรวงซึ่งต้องไม่ต่ำกว่า 40 ล้านบาท โดยให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกิน 1 ไร่ และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

การได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวในกรณีนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง โดยในกฎกระทรวงอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

(1) ประเภทของธุรกิจที่คนต่างด้าวลงทุน ซึ่งต้องเป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศหรือเป็นกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(2) ระยะเวลาการดำรงการลงทุนต้องไม่น้อยกว่าสามปี

(3) บริเวณที่ดินที่อนุญาตให้คนต่างด้าวได้มาต้องอยู่ภายในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา เขตเทศบาล หรืออยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง⁽⁴⁾

เหตุผลในการให้คนต่างด้าวซึ่งได้เข้ามาลงทุนในกิจการที่สำคัญและเป็นประโยชน์ในด้านการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ อาจได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยตามจำนวนที่กฎหมายกำหนด เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่คนต่างด้าวที่เข้ามาประกอบกิจการในประเทศไทย รวมทั้งเป็นปัจจัยเสริมในการตัดสินใจที่จะเข้ามาลงทุนของคนต่างด้าว

(4) มาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ซึ่งบัญญัติเพิ่มเติมโดยมาตรา 3 แห่ง

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 8) พ.ศ.2542 ใช้บังคับวันที่ 18 พฤษภาคม พ.ศ.2542

ต่อมาได้มีกฎกระทรวง พ.ศ.2545 กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว โดยให้คนต่างด้าวซึ่งประสงค์จะได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยโดยไม่ต้องอาศัยบทสนธิสัญญาซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ต้องนำเงินมาลงทุนในธุรกิจหรือกิจการประเภทหนึ่งประเภทใดดังต่อไปนี้

(1) การซื้อพันธบัตรรัฐบาลไทย พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย พันธบัตรรัฐวิสาหกิจ หรือพันธบัตรที่กระทรวงการคลังค้ำประกันต้นเงินหรือดอกเบี้ย

(2) การลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน หรือกองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงินที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

(3) การลงทุนในหุ้นเรือนหุ้นของนิติบุคคลที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(4) การลงทุนในกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนได้ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

จำนวนเงินที่ลงทุนในธุรกิจหรือกิจการข้างต้น ต้องมีจำนวนไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท และต้องดำรงการลงทุนไว้ไม่น้อยกว่าห้าปี

ที่ดินที่คนต่างด้าวจะได้มาต้องอยู่ภายในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา หรือเขตเทศบาล หรืออยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และต้องอยู่นอกเขตปลอดภัยในราชการทหารตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร

คนต่างด้าวซึ่งจะขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 พร้อมด้วยเอกสารหลักฐาน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 ได้ตรวจสอบเอกสารหลักฐานแล้ว เห็นว่าเป็นเอกสารที่ถูกต้องและผู้ขออนุญาตเป็นคนต่างด้าวซึ่งอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะได้มาซึ่งที่ดินได้ ก็ส่งเอกสารหลักฐานที่

เมื่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วมีคำสั่งเป็นประการใด พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 ก็จะแจ้งผลการพิจารณาเป็นหนังสือให้ผู้ขออนุญาตทราบ โดยส่งไปยังที่อยู่ในประเทศไทยตามที่ผู้ขออนุญาตได้แจ้งไว้

ผู้ได้รับอนุญาตต้องใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับตนเองและครอบครัว โดยไม่ขัดต่อศีลธรรม จารีตประเพณี หรือวิถีชีวิตอันดีของชุมชนในท้องถิ่นนั้น

ผู้ได้รับอนุญาตต้องแจ้งการใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 ทราบภายในหกสิบวันนับแต่วันที่เริ่มใช้ที่ดินนั้น

เมื่อได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 ผู้ได้รับอนุญาตต้องอำนวยความสะดวกแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามสมควรในการกำกับดูแลการใช้ที่ดินนั้นให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด

ถ้าผู้ได้รับอนุญาตถอนการลงทุนในธุรกิจหรือกิจการตามที่กล่าวไว้ก่อนครบกำหนดเวลาการดำรงทุน ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 ทราบภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ถอนการลงทุน⁽⁵⁾

คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินในกรณีนี้ ถ้ากระทำการผิดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง ให้จัดการจำหน่ายที่ดินในส่วนที่ดินมีสิทธิภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่า 180 วัน แต่ไม่เกิน 1 ปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน ถ้าไม่ได้ใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยภายในกำหนดเวลา 2 ปี นับแต่วันจดทะเบียนการได้มา ให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น⁽⁶⁾

(5) กฎกระทรวง ปี 2545

(6) มาตรา 96 ตีร แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ซึ่งบัญญัติเพิ่มเติมโดยมาตรา 3 แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 8) พ.ศ.2542

2. คนต่างด้าวที่มีที่ดินอยู่แล้วก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

ประมวลกฎหมายที่ดินเริ่มใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ.2497 ซึ่งก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ได้มีคนต่างด้าวบางคนถือสิทธิในที่ดินในประเทศไทยอยู่แล้ว โดยหลักกฎหมายย่อมไม่มีผลย้อนหลังไปบังคับให้เป็นโทษ ดังนั้น บทบัญญัติของมาตรา 88 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินจึงให้สิทธิแก่คนต่างด้าวผู้นั้นถือสิทธิในที่ดินได้ต่อไป แม้ว่าจำนวนที่ดินที่คนต่างด้าวถืออยู่นั้นจะเกินกว่าที่กฎหมายกำหนดไว้ก็ตาม ซึ่งมีสาระสำคัญ ดังนี้

(1) คนต่างด้าวที่มีที่ดินอยู่แล้วก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ สามารถถือสิทธิในที่ดินนั้นได้ต่อไป ถึงแม้ว่าจำนวนที่ดินที่คนต่างด้าวถือสิทธิในที่ดินอยู่นั้นจะเกินกว่าจำนวนที่กฎหมายกำหนดไว้ก็ตาม

(2) สิทธิของคนต่างด้าวตามข้อ (1) ใช้ได้ ไม่ว่าประเทศที่คนต่างด้าวผู้นั้นมีสัญชาติจะมีสนธิสัญญากับประเทศไทยหรือไม่ก็ตาม

(3) ในกรณีที่ประเทศซึ่งคนต่างด้าวผู้นั้นมีสัญชาติได้ทำสนธิสัญญากับประเทศไทย และคนต่างด้าวผู้นั้นมีที่ดินอยู่แล้วน้อยกว่าที่กฎหมายกำหนด คนต่างด้าวผู้นั้นก็อาจจะได้มาซึ่งที่ดินอีก โดยจำนวนที่ดินที่มีอยู่เดิมกับที่ดินที่ได้มาใหม่รวมกันแล้วต้องไม่เกินกว่าจำนวนที่กฎหมายกำหนด และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(4) ในกรณีที่ประเทศซึ่งคนต่างด้าวผู้นั้นมีสัญชาติได้ทำสนธิสัญญากับประเทศไทย และคนต่างด้าวผู้นั้นได้จำหน่ายที่ดินเดิมของตนไป คนต่างด้าวผู้นั้นก็อาจจะได้มาซึ่งที่ดินอีก โดยจำนวนที่ดินที่ได้มาใหม่จะต้องไม่เกินกว่าจำนวนที่กฎหมายกำหนดและต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(5) ในกรณีที่ประเทศซึ่งคนต่างด้าวผู้นั้นมีสัญชาติไม่ได้ทำสนธิสัญญากับประเทศไทย เมื่อคนต่างด้าวผู้นั้นได้จำหน่ายที่ดินเดิมของตนไป ก็ไม่สามารถที่จะได้มาซึ่งที่ดินอีก

3. คนต่างด้าวรับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม

นอกจากกรณีที่คนต่างด้าวจะถือสิทธิในที่ดินในประเทศไทยได้โดยอาศัยบทสนธิสัญญา หรือมีที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้ว คนต่างด้าวอาจจะได้มาซึ่งที่ดินโดยการได้รับมรดกอีกกรณีหนึ่ง เหตุที่ยอมให้มีการรับมรดกกันได้ก็เพราะเห็นว่าเป็นเรื่องของการสืบสิทธิ เมื่อเจ้ามรดกมีสิทธิในการถือที่ดิน ก็ควรที่จะให้ทายาทมีสิทธิต่อไปตามสิทธิที่เจ้ามรดกมี

คนต่างด้าวจะรับมรดกที่เป็นที่ดินในประเทศไทยได้นั้น มีหลักเกณฑ์สำคัญ ดังนี้

(1) ต้องเป็นการรับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรมเท่านั้น ดังนั้นคนต่างด้าวที่เป็นทายาทโดยพินัยกรรมจึงไม่มีสิทธิรับมรดกได้

(2) คนต่างด้าวที่เป็นทายาทโดยธรรมนั้น ไม่ว่าจะสัญชาติของประเทศที่มีสนธิสัญญากับประเทศไทยหรือไม่ก็ตาม

(3) ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(4) จำนวนที่ดินที่จะได้รับอนุญาตจะต้องไม่เกินกว่าจำนวนที่กฎหมายกำหนด และถ้ากรณีคนต่างด้าวที่จะรับมรดกนั้นถือสิทธิในที่ดินอยู่ก่อนแล้ว จำนวนที่ดินที่จะได้มาใหม่รวมกับที่ดินที่มีอยู่เดิมจะต้องไม่เกินกว่าจำนวนที่กฎหมายกำหนด

ในกรณีที่คนต่างด้าวได้ที่ดินมาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เช่น ทำเอกสารปลอมว่าเป็นคนไทย หรือเป็นกรณีที่คนต่างด้าวได้ที่ดินมาโดยชอบด้วยกฎหมายอื่นแต่ไม่ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เช่น การได้รับมรดกโดยพินัยกรรม กรณีดังกล่าวนี้ คนต่างด้าวผู้นั้นจะต้องจัดการจำหน่ายที่ดินนั้นภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่า 180 วัน แต่ไม่เกิน 1 ปี ถ้าไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจที่จะจำหน่ายที่ดินนั้น⁽⁷⁾

การที่อธิบดีกรมที่ดินจะจำหน่ายที่ดิน อาจจะกระทำโดยวิธีการขาย หรือให้เช่าซื้อ และอธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจเรียกค่าธรรมเนียมได้ไม่เกินร้อยละ 5 ของราคาที่ยกจำหน่ายนั้น ถ้าจำหน่ายไม่ได้ภายใน 2 ปี อธิบดีกรมที่ดินโดยการอนุมัติของ

(7) มาตรา 94 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

ในกรณีอริบตีกรรมที่ดินจะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดิน ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินที่จะต้องจำหน่ายตกลงกับพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าที่ดินแปลงใด หรือส่วนของที่ดินตอนใดจะให้จำหน่าย ถ้าตกลงกันไม่ได้ ให้เสนอเรื่องให้คณะกรรมการชี้ขาด⁽⁹⁾

ในกรณีที่อริบตีกรรมที่ดินเห็นสมควรจะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งไปให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน เมื่อพ้นกำหนดดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตกลงกับผู้มีสิทธิในที่ดินเกี่ยวกับราคาที่ดิน ถ้าไม่สามารถตกลงราคาที่ดินกันได้ ให้นำบทบัญญัติว่าด้วยการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์โดยอนุญาโตตุลาการตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ราคาที่ดินที่จะพึงตกลงหรือที่จะพึงกำหนดโดยอนุญาโตตุลาการนั้น ให้ถือราคาตลาดตามที่เป็นอยู่ในวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบว่าอริบตีกรรมที่ดินจะใช้อำนาจจำหน่าย⁽¹⁰⁾

นับแต่วันที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบ อริบตีกรรมที่ดินมีอำนาจครอบครองที่ดินนั้นทันที และให้ผู้มีสิทธิในที่ดิน บริวาร ผู้เช่า ผู้อาศัย และบุคคลอื่นใดที่อยู่ในที่ดินนั้น ออกไปจากที่ดินนั้นภายในกำหนด 1 ปี

ในกรณีที่มีสัญญาเช่าที่ดินแปลงนั้นอยู่ ก็ให้สัญญาเช่าเป็นอันระงับไปในวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบว่าอริบตีกรรมที่ดินจะใช้อำนาจจำหน่าย⁽¹¹⁾

ในการที่อริบตีกรรมที่ดินจะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดินโดยการขาย หรือให้เช่าซื้อ ให้ปฏิบัติดังนี้

(8) มาตรา 50 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

(9) มาตรา 51 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

(10) มาตรา 52 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

(11) มาตรา 53 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

(1) กรณีขายให้ขายโดยวิธีซื้อขายธรรมดา โดยการประกวดราคา หรือโดยการทอดตลาด

(2) กรณีให้เช่าซื้อ ให้ปฏิบัติตามความใน (1) โดยอนุโลม

ผู้มีสิทธิในที่ดินจะเสนอความเห็นต่ออธิบดีกรมที่ดินว่า ในการขายหรือการให้เช่าซื้อนั้น ควรจะใช้วิธีซื้อขายธรรมดา การประกวดราคา หรือการทอดตลาดก็ได้

การขายหรือการให้เช่าซื้อ ให้ดำเนินการในท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ ก่อนที่จะทำการขายหรือให้เช่าซื้อที่ดินแปลงใด จะต้องประกาศให้ประชาชนทราบมีกำหนด 30 วัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา 1 ฉบับ ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอท้องที่ 1 ฉบับ ที่บ้านกำนัน 1 ฉบับ และในบริเวณที่ดินที่จะขาย 1 ฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาล 1 ฉบับ และจะประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันด้วยก็ได้

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาประกาศให้ขายหรือให้เช่าซื้อที่ดินแล้ว ถ้ามีผู้เสนอขอตกลงซื้อหรือขอเช่าซื้อเท่ากับหรือสูงกว่าราคาที่ตกลงกันระหว่างผู้มีสิทธิในที่ดินกับพนักงานเจ้าหน้าที่หรือที่กำหนดโดยอนุญาโตตุลาการ ก็ให้ขายหรือให้เช่าซื้อไปได้ แต่ถ้ามีผู้เสนอขอซื้อต่ำกว่าราคาที่ตกลงหรือที่กำหนดโดยอนุญาโตตุลาการ เมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินยินยอมก็ให้ขายหรือให้เช่าซื้อไปได้

เมื่อมีการตกลงซื้อขายหรือให้เช่าซื้อกันแล้ว ให้ผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อชำระราคาที่ดินไว้ร้อยละ 20 ก่อน ส่วนราคาที่ดินที่เหลือนั้นสำหรับกรณีซื้อขายเด็ดขาดให้ชำระให้เสร็จในเมื่อจดทะเบียนโอนที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สำหรับกรณีเช่าซื้อหรือซื้อโดยผ่อนชำระราคา ให้คำนวณราคาที่จะพึงผ่อนชำระเป็นงวดๆ ให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลา 10 ปี⁽¹²⁾

สำหรับการผ่อนชำระราคาที่ดินนั้น ให้คิดดอกเบี้ยร้อยละ 3 ต่อปีของราคาที่ดินที่ค้างชำระจากผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อ ให้แก่ผู้มีสิทธิในที่ดินเดิม⁽¹³⁾

(12) กฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ.2497)

(13) มาตรา 54 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

ในกรณีการขายหรือให้เช่าซื้อที่ดิน ถ้าผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายหรือสัญญาเช่าซื้อแล้วแต่กรณี อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจเรียกที่ดินคืน ในการเรียกที่ดินคืน ให้สิทธิในที่ดินตกเป็นของกรมที่ดินในวันที่ผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อได้ทราบหรือควรจะได้ทราบถึงการเรียกที่ดินคืน⁽¹⁴⁾

กรณีคนสัญชาติไทยเปลี่ยนสัญชาติเป็นคนต่างด้าว

การถือสิทธิในที่ดินของคนสัญชาติไทยนั้นไม่มีกฎหมายกำหนดบังคับไว้ ดังนั้นคนสัญชาติไทยจึงสามารถถือสิทธิในที่ดินได้โดยไม่จำกัดจำนวน แต่ถ้าภายหลังคนสัญชาติไทยเปลี่ยนสัญชาติเป็นคนต่างด้าว การถือสิทธิในที่ดินย่อมเปลี่ยนไปด้วย ซึ่งแยกพิจารณา ดังนี้

1. ถ้าคนสัญชาติไทยเปลี่ยนสัญชาติเป็นคนต่างด้าวของประเทศที่ไม่มีสนธิสัญญากับประเทศไทย คนไทยที่ได้เปลี่ยนสัญชาติไปแล้วนั้นย่อมไม่มีสิทธิที่จะถือที่ดินได้ ที่ดินที่มีอยู่แล้วก่อนเปลี่ยนสัญชาติต้องจัดการจำหน่ายภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่า 180 วัน แต่ไม่เกิน 1 ปี ถ้าไม่จัดการจำหน่ายภายในเวลาที่กำหนด อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

2. ถ้าคนสัญชาติไทยเปลี่ยนสัญชาติเป็นคนต่างด้าวของประเทศที่มีสนธิสัญญากับประเทศไทย คนไทยที่ได้เปลี่ยนสัญชาติไปแล้วนั้นย่อมมีสิทธิที่จะถือที่ดินได้เท่าที่คนต่างด้าวคนอื่นที่มีสัญชาติของประเทศนั้นจะพึงมีได้ตามที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ คือ

(1) ที่อยู่อาศัย ครอบครัวละ	ไม่เกิน	1 ไร่
(2) ที่ใช้เพื่อพาณิชยกรรม	ไม่เกิน	1 ไร่
(3) ที่ใช้เพื่ออุตสาหกรรม	ไม่เกิน	10 ไร่
(4) ที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ครอบครัวละ	ไม่เกิน	10 ไร่
(5) ที่ใช้เพื่อการศึกษา	ไม่เกิน	1 ไร่
(6) ที่ใช้เพื่อการกุศลสาธารณะ	ไม่เกิน	5 ไร่

(14) มาตรา 55 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

(7) ที่ใช้เพื่อการสุสาน ตระกูลละ ไม่เกิน 1/2 ไร่

กรณีที่เป็นที่ดินเพื่อใช้ในการอุตสาหกรรม ถ้าคณะรัฐมนตรีเห็นสมควรอาจจะอนุญาตให้ได้มาเกิน 10 ไร่ และจะกำหนดเงื่อนไขใดๆไว้ในการอนุญาตก็ได้

ถ้าผู้นั้นมีที่ดินอยู่แล้วก่อนเปลี่ยนสัญชาติเกินกว่าจำนวนที่กฎหมายได้กำหนดไว้จะต้องจำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินนั้นภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่า 180 วัน แต่ไม่เกิน 1 ปี ถ้าไม่จัดการจำหน่ายภายในเวลาที่กำหนด อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจที่จะจำหน่ายที่ดินนั้น

กรณีคนสัญชาติไทยสมรสกับคนต่างด้าว

หลังจากวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2513 ซึ่งประเทศไทยได้บอกเลิกสนธิสัญญา กับทุกประเทศแล้ว ประเทศไทยยังไม่มีการทำสนธิสัญญากับประเทศใดอีกเลย แต่บุคคลที่มีสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวก็อาจจะขอให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินได้ ซึ่งเรื่องนี้ ได้มีหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท 0710/ว 792 ลงวันที่ 23 มีนาคม 2542 หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 34167 ลงวันที่ 6 ตุลาคม 2542 และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 00795 ลงวันที่ 11 มกราคม 2543 ได้วางหลักเกณฑ์เป็นทางปฏิบัติ ดังนี้

กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวโดยชอบด้วยกฎหมาย ขอซื้อที่ดินหรือขอรับโอนที่ดินในกรณีอื่นที่คล้ายคลึงกันในระหว่างสมรส หากสอบสวนแล้ว ผู้ขอและคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวได้ยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่า เงินที่บุคคลสัญชาติไทยนำมาซื้อที่ดินทั้งหมดเป็นสินส่วนตัวของบุคคลสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรส ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอต่อไปได้ แต่ถ้าหากคนต่างด้าวที่เป็นคู่สมรสของบุคคลสัญชาติไทยไม่ยืนยันตามนัยดังกล่าว หรือยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรว่า เงินที่นำมาซื้อที่ดินทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นสินสมรส เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเสร็จแล้วให้ส่งเรื่องไปให้กรมที่ดินเพื่อขอคำสั่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยตามนัยมาตรา 74 วรรคสองแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ขอซื้อที่ดินหรือขอรับโอนที่ดินในกรณีอื่นที่คล้ายคลึงกันในระหว่างที่อยู่กินฉันท์สามีภรรยา

กรณีที่คู่สมรสของบุคคลสัญชาติไทยที่ประสงค์จะซื้อที่ดินนั้นอยู่ต่างประเทศ และไม่สามารถไปยื่นยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันกับคู่สมรสต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ว่า เงินที่บุคคลสัญชาติไทยนำมาซื้อที่ดินทั้งหมดเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของ บุคคลสัญชาติไทยนั้น เห็นควรให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีปับลิก บันที่กถ้อยคำคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวไว้เป็นลายลักษณ์อักษรให้ได้ใจความว่า เงิน ทั้งหมดที่บุคคลสัญชาติไทยนำไปซื้อที่ดินนั้นเป็นเงินหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคู่สมรสที่เป็น บุคคลสัญชาติไทยทั้งหมด ไม่มีส่วนใดส่วนหนึ่งเป็นสินสมรสหรือเป็นทรัพย์สินที่คู่ สมรสต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของร่วมด้วยแต่อย่างใด แล้วรับรองว่าบุคคลที่ทำหนังสือนั้น เป็นคู่สมรสของบุคคลสัญชาติไทยจริง เสร็จแล้วส่งหนังสือฉบับนั้นทางไปรษณีย์ถึงอธิบดี กรมที่ดิน และสำเนาให้ผู้ประสงค์จะซื้อที่ดินถือมามอบให้เจ้าพนักงานที่ดินที่จะทำการ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ ก็จะดำเนินการให้ได้

กรณีบุคคลสัญชาติไทย ที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมีชอบด้วย กฎหมาย ขอรับให้ที่ดินในระหว่างสมรส หรือระหว่างอยู่กินฉันท์สามีภรรยา กัน หาก สอบสวนแล้ว เป็นการรับให้ในฐานะที่เป็นสินส่วนตัว หรือทรัพย์สินส่วนตัวของตนแต่เพียง ฝ่ายเดียว มิได้ทำให้คนต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของในที่ดินร่วมกัน ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอต่อไปได้ แต่ถ้าหากเป็นการรับให้ใน ในฐานะที่เป็นสินสมรส หรือมีผลทำให้คู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของร่วมด้วย เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเสร็จแล้ว ให้ส่งเรื่องไปให้กรมที่ดินเพื่อเสนอขอคำสั่ง

กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่เคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว แต่ได้หย่าขาดจากกัน หรือเลิกร้างกันแล้ว ขอทำนิติกรรมให้ได้มาซึ่งที่ดิน หากสอบสวนแล้วไม่ปรากฏพฤติการณ์หลีกเลี่ยงกฎหมาย ก็ให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอต่อไปได้

4. การกำหนดสิทธิในที่ดินของนิติบุคคลบางประเภท

มาตรา 97 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติว่า "นิติบุคคลดังต่อไปนี้ให้มีสิทธิในที่ดินได้เสมือนกับคนต่างด้าว

(1) บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่มีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียน ถือโดยคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนจดทะเบียน หรือผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี

เพื่อประโยชน์แห่งหมวดนี้ บริษัทจำกัดได้ออกใบหุ้นชนิดออกให้แก่ผู้ถือ ให้ถือว่าใบหุ้นนั้นคนต่างด้าวเป็นผู้ถือ

(2) ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ที่มีคนต่างด้าวลงหุ้นมีมูลค่าเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนทั้งหมด หรือผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้เป็นหุ้นส่วน แล้วแต่กรณี

(3) สมาคมรวมทั้งสหกรณ์ที่มีสมาชิกเป็นคนต่างด้าว เกินกว่ากึ่งจำนวนหรือดำเนินการเพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะ หรือเป็นส่วนใหญ่

(4) มูลนิธิที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะ หรือเป็นส่วนใหญ่"

(15) มาตรา 74 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 บัญญัติว่า "ถ้ามีกรณีเป็นที่ควรเชื่อได้ว่าการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้น จะเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือเป็นที่ควรเชื่อได้ว่าบุคคลใดจะซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว ให้ขอคำสั่งต่อรัฐมนตรี คำสั่งรัฐมนตรีเป็นที่สุด"

บริษัทจำกัด คือบริษัทประเภทซึ่งตั้งขึ้นด้วยการแบ่งทุนเป็นหุ้นมีมูลค่าเท่า ๆ กัน โดยมีผู้ถือหุ้นต่างรับผิดจำกัดเพียงไม่เกินจำนวนเงินที่ตนยังส่งใช้ไม่ครบมูลค่าของหุ้นที่ตนถือ บริษัทจำกัดอาจจะออกใบหุ้นเป็น 2 ชนิด คือ ใบหุ้นประเภทระบุชื่อผู้ถือหุ้น และ ใบหุ้นชนิดออกให้แก่ผู้ถือ ในกรณีที่บริษัทจำกัดใดได้มีการออกใบหุ้นชนิดออกให้แก่ผู้ถือ และบริษัทจำกัดนั้นได้มีคนต่างตัวเข้าถือหุ้นในบริษัท กฎหมายให้ถือว่า ใบหุ้นชนิดออกให้แก่ผู้ถือนั้น คนต่างตัวเป็นผู้ถือใบหุ้นชนิดนั้น

ห้างหุ้นส่วนจำกัด คือห้างหุ้นส่วนประเภทหนึ่ง ซึ่งมีผู้เป็นหุ้นส่วน 2 จำพวก คือ

- (1) ผู้เป็นหุ้นส่วนซึ่งจำกัดความรับผิดเพียงไม่เกินจำนวนเงินที่ตนรับจะลงหุ้นในห้างหุ้นส่วนนั้น
- (2) ผู้เป็นหุ้นส่วนซึ่งต้องรับผิดในบรรดาหนี้ของห้างหุ้นส่วนโดยไม่มีจำกัดจำนวน

ห้างหุ้นส่วนสามัญ คือห้างหุ้นส่วนประเภทซึ่งผู้เป็นหุ้นส่วนทั้งหมดต้องรับผิดร่วมกันสำหรับหนี้ทั้งปวงของห้างหุ้นส่วนโดยไม่มีจำกัด

สมาคม การก่อตั้งสมาคมขึ้นเพื่อกระทำการใด ๆ อันมีลักษณะต่อเนื่องร่วมกัน และมีใช่เป็นการหาผลกำไรหรือรายได้มาแบ่งปันกัน และจะต้องจดทะเบียนตามกฎหมาย

สหกรณ์ หมายความว่า คณะบุคคลซึ่งรวมกันดำเนินกิจการเพื่อประโยชน์ทางเศรษฐกิจและสังคม โดยช่วยตนเองและช่วยเหลือซึ่งกันและกัน และได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ.2542

มูลนิธิ ได้แก่ทรัพย์สินที่จัดสรรไว้โดยเฉพาะสำหรับวัตถุประสงค์เพื่อการกุศล สาธารณะ การศาสนา ศิลปะ วิทยาศาสตร์ วรรณคดี การศึกษา หรือเพื่อสาธารณประโยชน์อย่างอื่น โดยมีได้มุ่งหาผลประโยชน์มาแบ่งปันกันและจะต้องจดทะเบียนตามกฎหมาย

นิติบุคคลตามมาตรา นี้ เป็นนิติบุคคลไทย เพราะจดทะเบียนก่อตั้งในประเทศไทย แต่เนื่องจากมีคนต่างตัวรวมอยู่ด้วยเกินกว่าจำนวนที่กฎหมายได้กำหนดไว้ ซึ่ง

ตัวอย่าง บริษัท นพเก้า จำกัด ได้จดทะเบียนก่อตั้งบริษัท โดยมีทุนจดทะเบียน 100,000,000 บาท ได้แบ่งทุนเป็นหุ้นจำนวน 1,000,000 หุ้นละ 100 บาท บริษัท นพเก้า จำกัด ได้ออกใบหุ้นเป็น 2 ชนิด คือ ใบหุ้นประเภทระบุชื่อผู้ถือหุ้นจำนวน 600,000 หุ้น และใบหุ้นชนิดออกให้แก่ผู้ถืออีกจำนวน 400,000 หุ้น ใบหุ้นประเภทระบุชื่อ มีคนสัญชาติไทยเป็นผู้ถือจำนวน 500,000 หุ้น คนต่างด้าวเป็นผู้ถือจำนวน 100,000 หุ้น ส่วนใบหุ้นชนิดออกให้แก่ผู้ถือ มีคนสัญชาติไทยเป็นผู้ถือหุ้นจำนวน 200,000 หุ้น นอกนั้นคนต่างด้าวเป็นผู้ถือ กรณีเช่นนี้ บริษัท นพเก้า จำกัด จะถือสิทธิในที่ดินได้เสมือนคนต่างด้าวเป็นผู้ถือ เนื่องจากบริษัทนี้ คนต่างด้าวถือหุ้นประเภทระบุชื่อผู้ถือ จำนวน 100,000 หุ้น รวมกับหุ้นชนิดออกให้แก่ผู้ถืออีก 400,000 หุ้น รวมแล้วเป็นจำนวน 500,000 หุ้น ทั้งนี้เป็นไปตามมาตรา 97 ที่บัญญัติว่า ใบหุ้นชนิดออกให้แก่ผู้ถือนั้น ให้ถือว่าคนต่างด้าวเป็นผู้ถือ ถึงแม้ว่าจำนวนผู้ถือหุ้นที่เป็นคนต่างด้าวจะไม่เกินกึ่งจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมด แต่จำนวนหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละ สิบเก้าของทุนจดทะเบียน ถ้าต่อมา บริษัท นพเก้า จำกัด เข้าไปถือหุ้นในบริษัท ไทยแท้ จำกัด เกินกว่าร้อยละ สิบเก้าของทุนจดทะเบียนของบริษัท ไทยแท้ จำกัด บริษัท ไทยแท้ จำกัด จะกลายเป็นคนต่างด้าว ถึงแม้ว่า บริษัท ไทยแท้ จำกัด จะจดทะเบียนในประเทศไทย

กรณีที่นิติบุคคลไทยถือสิทธิในที่ดินอยู่ก่อนแล้ว ต่อมานิติบุคคลไทยนั้น กฎหมายให้ถือสิทธิในที่ดินได้เสมือนคนต่างด้าว หรือกฎหมายให้ถือว่านิติบุคคลนั้นเป็น คนต่างด้าว อาจจะเป็นเพราะเหตุที่ว่า มีจำนวนหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนของคนต่างด้าว เพิ่มขึ้นเกินร้อยละสี่สิบเก้า หรืออาจจะมีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมด นิติบุคคลไทยดังที่กล่าวนี้จะถูกจำกัดสิทธิในที่ดิน คือมีสิทธิถือที่ดินได้เท่าที่ คนต่างด้าวจะพึงมี นอกจากนั้นให้ทำการจำหน่ายภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่า 180 วัน แต่ไม่เกิน 1 ปี ถ้าไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนด อธิบดี กรมที่ดินมีอำนาจที่จะจำหน่ายที่ดินนั้น⁽¹⁷⁾

การที่นิติบุคคลไทยที่กฎหมายให้ถือสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าว หรือ กฎหมายให้ถือว่านิติบุคคลนั้นเป็นคนต่างด้าว การจะได้มาหรือต้องจำหน่ายไปซึ่งสิทธิใน ที่ดินต้องอยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายเรื่องการกำหนดสิทธิในที่ดิน คือ การที่จะถือ สิทธิในที่ดินได้จะต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยก่อน และจะ ถือสิทธิในที่ดินได้ในจำนวนจำกัดตามมาตรา 87 เป็นต้น แต่ถ้านิติบุคคลดังกล่าวประสงค์ จะค้าที่ดิน ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย และจะต้องปฏิบัติ ตามเงื่อนไขที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยกำหนด

นอกจากนี้ นิติบุคคลทั้ง 2 ประเภทดังกล่าว ยังมีหน้าที่และความรับผิดชอบ เช่นเดียวกับที่กำหนดไว้สำหรับคนต่างด้าวและบุคคลทั่วไปด้วย เช่น มีหน้าที่ให้ความ สะดวกแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ในการรังวัดที่ดิน เป็นต้น⁽¹⁸⁾

(16) มาตรา 98 บัญญัติว่า "ในกรณีที่นิติบุคคลที่ระบุไว้ในมาตรา 97 เข้าถือหุ้นหรือลงทุนแล้วแต่กรณี ใน นิติบุคคลอื่นตามที่กล่าวในมาตรา 97 ให้ถือว่านิติบุคคลอื่นนั้นเป็นคนต่างด้าว"

(17) มาตรา 100 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

(18) มาตรา 99 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

กรณีคนไทยถือที่ดินแทนคนต่างด้าว

ที่ดินที่คนไทยถือสิทธิแทนบุคคลอื่นที่จะต้องจำหน่ายมี 3 กรณี คือ

1.คนไทยได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าว ตามกฎหมายแล้ว คนต่างด้าวไม่สามารถถือสิทธิในที่ดินในประเทศไทยได้ หรืออาจจะถือได้ในจำนวนจำกัด ดังนั้น จึงได้มีความพยายามที่จะเลี่ยงกฎหมายโดยให้คนไทยได้มาและถือสิทธิในที่ดินแทนโดยคนต่างด้าวเป็นผู้จ่ายเงินและค่าใช้จ่ายต่างๆ เพื่อคนต่างด้าวจะเป็นผู้ได้ประโยชน์จากที่ดินนั้น

2.คนไทยได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนนิติบุคคลสัญชาติไทย ซึ่งกฎหมายให้ถือที่ดินได้เสมือนคนต่างด้าว

3.คนไทยได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนนิติบุคคลสัญชาติไทย ซึ่งกฎหมายให้ถือว่านิติบุคคลนั้นเป็นคนต่างด้าว

การได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยใน 3 กรณีนี้ ถือว่าเป็นการได้มาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงต้องทำการจำหน่ายเสียภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่า 180 วัน แต่ไม่เกิน 1 ปี ถ้าไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจที่จะจำหน่ายที่ดินนั้น ซึ่งอาจจะกระทำโดยวิธีการขาย หรือให้เช่าซื้อ เป็นต้น⁽¹⁹⁾

การที่คนไทยได้มาซึ่งที่ดินใน 3 กรณีดังกล่าวข้างต้น มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 20,000 บาท หรือจำคุกไม่เกิน 2 ปี หรือทั้งปรับทั้งจำ ตามมาตรา 113 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

นอกจากนี้ กฎหมายยังกำหนดบทลงโทษสำหรับนิติบุคคลประเภทต่างๆ ที่

- 1.ได้มาซึ่งที่ดินเป็นการฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
- 2.ใช้ที่ดินนั้นเพื่อกิจการอื่นนอกจากที่ได้รับอนุญาต

(19) มาตรา 96 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

3. ใช้ที่ดินผิดเงื่อนไขที่คณะรัฐมนตรีกำหนดเรื่องการกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว เรื่องการค้ำที่ดิน และเรื่องการใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมสำหรับคนต่างด้าว เกิน 10 ไร่

4. ไม่แจ้งการไม่ใช้ที่ดินสำหรับคนต่างด้าวซึ่งต้องแจ้งต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยภายในกำหนด 30 วันนับแต่วันไม่ใช้ที่ดินนั้น

5. นิติบุคคลที่ทำการค้ำที่ดินจะต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย และในการอนุญาตนั้นรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจะกำหนดเงื่อนไขอย่างใดก็ได้ ถ้านิติบุคคลที่ทำการค้ำที่ดินโดยไม่ได้ขออนุญาตหรือไม่ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยกำหนด

มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 50,000 บาท⁽²⁰⁾

(20) มาตรา 112 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497