

บทที่ 7 การกำหนดสิทธิในที่ดิน

การกำหนดสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินนั้น พอละแยกพิจารณาได้ดังนี้

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 ถึงมาตรา 49 ของประมวลกฎหมายที่ดิน ต่อมาได้มีประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 49 ลงวันที่ 13 มกราคม พ.ศ.2502 ให้ยกเลิกบทบัญญัติดังกล่าว โดยให้เหตุผลว่า การจำกัดสิทธิของบุคคล

ในการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย เกษตรกรรม อุตสาหกรรม และพาณิชย์กรรม โดยให้ถือได้เพียงจำนวนเนื้อที่ดินที่กำหนดไว้ ผู้ใดจะถือกรรมสิทธิ์เกินไปกว่านั้นมิได้ เป็นการจำกัดโดยไม่สมควร และเป็นเหตุบ่อนความเจริญก้าวหน้าในทางเกษตรกรรม อุตสาหกรรม พาณิชยกรรม และส่งผลให้เสียหายต่อการเศรษฐกิจของประเทศ จึงสมควรที่จะยกเลิกข้อจำกัดนี้เสีย ฉะนั้น ในปัจจุบันนี้คนไทยย่อมถือที่ดินได้โดยไม่จำกัดจำนวน

2. การกำหนดสิทธิในที่ดินเพื่อการศาสนา

ตามมาตรา 84 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ได้กำหนดสิทธิของนิติบุคคลทางศาสนาที่มีสัญชาติไทย ที่จะถือที่ดินไว้ดังนี้

2.1 วัดวาอาราม หมายความว่า วัดวาอารามในพุทธศาสนา โดยไม่จำกัดว่าจะเป็นการใด ใดในพุทธศาสนาเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 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 ปีมิให้ใช้บังคับแก่วัดที่ได้สร้างอุโบสถเสร็จเรียบร้อยแล้ว เมื่อวัดใดเข้าหลักเกณฑ์นี้ให้เจ้าอาวาสแห่งวัดนั้นรายงานขอรับความเห็นชอบจากเจ้าคณะตำบล เจ้าคณะอำเภอ และเจ้าคณะจังหวัด เมื่อได้รับความเห็นชอบแล้ว ก็เสนอให้กรมการศาสนาพิจารณา เมื่อกรมการศาสนาพิจารณาเห็นสมควร ให้กราบทูลสมเด็จพระสังฆราชเพื่อทรงอนุมัติ แล้วเสนอกระทรวงศึกษาธิการเพื่อนำความกราบบังคมทูลขอพระราชทานวิสุงคามสีมาต่อไป

เมื่อพระราชทานวิสุงคามสีมาแก่วัดใดแล้ว ให้นายอำเภอท้องที่ที่วัดนั้นตั้งอยู่ดำเนินการปักหมายเขตที่ดินตามที่ได้รับพระราชทานต่อไป

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

ผู้ออกตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะสังฆมนตรีและกระทรวงศึกษาธิการแล้ว จะต้องมีการประกาศของกระทรวงศึกษาธิการประกาศตั้งวัดนั้นเป็นที่สำนักสงฆ์ก่อนตามกฎหมายกระทรวง จึงจะมีฐานะเป็นนิติบุคคล⁽¹⁾

2.2 วัดบาดหลวงโรมันคาทอลิก หมายถึงวัดในศาสนาคริสต์นิกายโรมันคาทอลิก แต่เนื่องจากวัดบาดหลวงโรมันคาทอลิกยังไม่มีกฎหมายรับรองให้เป็นนิติบุคคล จึงไม่สามารถถือสิทธิในที่ดินในประเทศไทยได้ ดังนั้น การที่วัดบาดหลวงโรมันคาทอลิกจะถือสิทธิในที่ดิน จึงต้องให้มีขังโรมันคาทอลิกซึ่งเป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติว่าด้วยลักษณะฐานะของวัดบาดหลวงโรมันคาทอลิกในกรุงสยาม ร.ศ.128 ถือที่ดินไว้แทน

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

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

นิติบุคคลทางศาสนาที่มีสัญชาติไทย จะถือสิทธิในที่ดินได้

(1) จะต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(2) จะถือที่ดินได้ไม่เกิน 50 ไร่ เว้นแต่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย จะเห็นสมควรอนุญาตให้ถือที่ดินเกินกว่า 50 ไร่ก็ได้

การจำกัดการถือสิทธิในที่ดินของนิติบุคคลในทางศาสนาดังกล่าวนี้นี้ ไม่กระทบกระเทือนถึง

(ก) การได้มาซึ่งที่ดินก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

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

(ข) การได้มาซึ่งที่ดินของมัสยิดอิสลามโดยบทบัญญัติแห่งศาสนาอิสลาม ในจังหวัดที่มีตำแหน่งตะโตะยุติธรรม

ตะโตะยุติธรรม หมายถึง ผู้วินิจฉัยชี้ขาดคดีแพ่งเกี่ยวกับเรื่องครอบครัวและมรดก ตามบทบัญญัติแห่งศาสนาอิสลามใน 4 จังหวัดภาคใต้ ซึ่งได้แก่ จังหวัดปัตตานี จังหวัดสตูล จังหวัดยะลา และจังหวัดนราธิวาส

ดังนั้น เฉพาะมัสยิดอิสลามใน 4 จังหวัดนี้เท่านั้น ที่จะมีสิทธิในที่ดินได้เกินกว่า ที่กฎหมายกำหนดไว้

ภายหลังวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ.2497 ถ้านิติบุคคลในทางศาสนาได้ที่ดินมาเกินกว่า จำนวนที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ จะต้องจัดการจำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินภายใน 5 ปี ถ้าไม่จัดการจำหน่ายภายในกำหนด อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น ซึ่งอาจจะ กระทำโดยวิธีขาย หรือให้เช่าซื้อก็ได้ ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 85 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

3. การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว

คนต่างด้าว หมายถึง บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่ไม่ได้มีสัญชาติไทย ซึ่งตามปกติแล้ว คนต่างด้าวไม่มีสิทธิที่จะถือที่ดินในประเทศไทยได้ ยกเว้นบทบัญญัติของกฎหมายได้ให้ สิทธิไว้ และถึงแม้จะมีกฎหมายบัญญัติให้สิทธิไว้ การถือสิทธิในที่ดินก็มีเงื่อนไขและข้อยุ่งยาก หลายประการ ซึ่งต่างกับกรณีคนสัญชาติไทยที่จะถือสิทธิในที่ดินในประเทศไทยโดยตรง

ตามประมวลกฎหมายที่ดินได้กำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวไว้ ไม่ว่าจะเป็นเรื่อง ของการได้มาและจำนวนที่ดินที่จะถือครอง แต่อย่างไรก็ตาม ปรากฏว่าได้มีกฎหมายพิเศษ นอกเหนือจากประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติไว้ให้นิติบุคคลต่างด้าวสามารถได้มาซึ่งสิทธิ ในที่ดิน โดยไม่ถูกจำกัดตามประมวลกฎหมายที่ดิน คือ

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

(2) พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ.2522 ให้ผู้ประกอบการ อุตสาหกรรมถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม ตามที่คณะกรรมการนิคมอุตสาหกรรม แห่งประเทศไทยเห็นสมควร

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

(4) พระราชบัญญัติการประกอบกิจการเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ.2522 ให้บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ 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 หมายความว่า ประเทศซึ่งคนต่างด้าวนั้นมีสัญชาติได้ทำสนธิสัญญากับประเทศไทย โดยยอมให้ประชาชนของแต่ละประเทศของคู่สัญญาสามารถถือสิทธิในที่ดินของแต่ละประเทศได้ ทั้งนี้ เป็นไปตามหลักถ้อยที่ถ้อยอาศัยกัน แต่เดิมนั้นประเทศไทยได้ทำสนธิสัญญาในลักษณะนี้ไว้กับหลายประเทศ เช่น ญี่ปุ่น พม่า ฝรั่งเศส สหรัฐอเมริกา อังกฤษ เป็นต้น ซึ่งก็หมายความว่า คนสัญชาติของประเทศเหล่านั้นสามารถถือสิทธิในที่ดินในประเทศไทยได้ และในทำนองเดียวกัน คนสัญชาติไทยก็สามารถถือสิทธิในที่ดินของประเทศเหล่านั้นได้เช่นเดียวกัน

(2) ศิริ เกวลินสฤตย์, 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 การกุศลสาธารณะ การศาสนา
3. ต้องใช้ที่ดินนั้นด้วยตนเองตามที่ได้รับอนุญาต
4. ต้องเริ่มใช้ที่ดินนั้นเพื่อกิจการตามที่ขอภายในกำหนด 1 ปีนับแต่วันที่ได้รับโอนสิทธิในที่ดินมา
5. ถ้าจะจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินไป ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยก่อน

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

การที่คนต่างด้าวจะถือสิทธิในที่ดินในประเทศไทยได้ก็โดยที่อาศัยบทสนธิสัญญา และจะต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยก่อน และจะต้องใช้ที่ดินเพื่อกิจการใดกิจการหนึ่งตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 86 วรรคสอง นอกจากนี้ กฎหมายที่ดินยังจำกัดเนื้อที่ที่ดินที่จะพึงอนุญาตให้อีกด้วยตามมาตรา 87 เว้นแต่ที่ดินที่ใช้เพื่อการอุตสาหกรรม ถ้าคณะรัฐมนตรีเห็นเป็นการสมควรอาจจะอนุญาตให้ได้ไม่เกิน 10 ไร่ก็ได้ และจะกำหนดเงื่อนไขใดๆไว้ในการอนุญาตก็ได้ เช่น ให้มีที่ดินได้ภายในเวลาจำกัด หรือเมื่อไม่ใช้ที่ดินให้สมกับสภาพของกิจการให้จำหน่ายที่ดิน เป็นต้น

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 และ จะต้องจำหน่ายที่ดินส่วนที่เกิน ภายในระยะเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด คือ ภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 180 วัน แต่ไม่เกิน 1 ปี

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

กรณีที่ดินต่างด้าวได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อกิจการใด ถ้าไม่ได้ใช้ที่ดินตามที่ได้รับอนุญาตนั้น จะต้องแจ้งให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยทราบภายในกำหนด 30 วันนับแต่วันไม่ใช้ที่ดินนั้น

การที่ดินต่างด้าวใช้ที่ดินเพื่อกิจการอื่นนอกจากกิจการที่ได้รับอนุญาตก็ดี หรือการที่ดินต่างด้าวไม่ได้แจ้งให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยทราบภายใน 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

คนต่างด้าวอาจจะได้รับอนุญาตจากคณะรัฐมนตรีให้ได้มาซึ่งที่ดิน เพื่อประกอบกิจการในทางอุตสาหกรรมเกินกว่า 10 ไร่ก็ได้ ซึ่งคณะรัฐมนตรีอาจจะกำหนดเงื่อนไขใดๆไว้ในการอนุญาตนั้น ถ้าคนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตไม่ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่คณะรัฐมนตรีได้กำหนดไว้ จะต้องจำหน่ายที่ดินส่วนที่เกิน 10 ไร่ภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่า 180 วัน แต่ไม่เกิน 1 ปี ถ้าไม่จัดการจำหน่ายภายในระยะเวลาที่ได้กำหนดไว้ อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

การที่ดินต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินโดยอาศัยบทสนธิสัญญานั้น มิให้ใช้บังคับกับคนต่างด้าวซึ่งได้นำเงินมาลงทุนตามจำนวนที่กำหนดในกฎกระทรวงซึ่งต้องไม่ต่ำกว่า 40 ล้านบาท โดยให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกิน 1 ไร่ และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

การได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวในกรณีนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และ เงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง โดยในกฎกระทรวงอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

(1) ประเภทของธุรกิจที่คนต่างด้าวลงทุน ซึ่งต้องเป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคม ของประเทศหรือเป็นกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการ ที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนได้

(2) ระยะเวลาการดำรงการลงทุนต้องไม่น้อยกว่าสามปี

(3) บริเวณที่ดินที่อนุญาตให้คนต่างด้าวได้มาต้องอยู่ภายในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา เขตเทศบาล หรืออยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมาย ว่าด้วยการผังเมือง⁽⁴⁾

เหตุผลในการให้คนต่างด้าวซึ่งได้เข้ามาลงทุนในกิจการที่สำคัญและเป็นประโยชน์ ในด้านการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ อาจได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ตามจำนวนที่กฎหมายกำหนด เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่คนต่างด้าวที่เข้ามา ประกอบกิจการในประเทศไทย รวมทั้งเป็นปัจจัยเสริมในการตัดสินใจที่จะเข้ามาลงทุนของ คนต่างด้าว ตลอดจนเป็นการเพิ่มกำลังซื้อให้กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศที่กำลัง ประสบปัญหาสภาวะซบเซา ซึ่งเป็นมาตรการหนึ่งในการฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม

คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินในกรณีนี้ ถ้ากระทำการผิดหลักเกณฑ์หรือ เงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง ให้จัดการจำหน่ายที่ดินในส่วนที่ตนมีสิทธิภายในเวลาที่อธิบดี กรมที่ดินกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่า 180 วัน แต่ไม่เกิน 1 ปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน ถ้าไม่ได้ใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ภายในกำหนดเวลา 2 ปีนับแต่วันจดทะเบียนการได้มา ให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่าย ที่ดินนั้น⁽⁵⁾

(4) มาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ซึ่งบัญญัติเพิ่มเติมโดยมาตรา 3 แห่งพระราช บัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 8) พ.ศ.2542 ใช้บังคับวันที่ 18 พฤษภาคม 2542

(5) มาตรา 96 ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ซึ่งบัญญัติเพิ่มเติมโดยมาตรา 3 แห่งพระราช บัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 8) พ.ศ.2542

2. คนต่างด้าวมีที่ดินอยู่แล้วก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

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

(1) คนต่างด้าวที่มีที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ สามารถถือสิทธิในที่ดินนั้นได้ต่อไป ถึงแม้ว่าจำนวนที่ดินที่คนต่างด้าวถือสิทธิในที่ดินอยู่นั้นจะเกินกว่าจำนวนที่กฎหมายกำหนดไว้ก็ตาม

(2) สิทธิของคนต่างด้าวตามข้อ (1) ใช้ได้ ไม่ว่าประเทศที่คนต่างด้าวผู้นั้นมีสัญชาติจะมีสนธิสัญญากับประเทศไทยหรือไม่ก็ตาม

(3) ในกรณีที่ประเทศซึ่งคนต่างด้าวผู้นั้นมีสัญชาติได้ทำสนธิสัญญากับประเทศไทย และคนต่างด้าวผู้นั้นมีที่ดินอยู่แล้วน้อยกว่าที่กฎหมายกำหนด คนต่างด้าวผู้นั้นก็อาจจะได้มาซึ่งที่ดินอีก โดยจำนวนที่ดินที่มีอยู่เดิมกับที่ดินที่ได้มาใหม่รวมกันแล้วต้องไม่เกินกว่าจำนวนที่กฎหมายกำหนด และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(4) ในกรณีที่ประเทศซึ่งคนต่างด้าวผู้นั้นมีสัญชาติได้ทำสนธิสัญญากับประเทศไทย และคนต่างด้าวผู้นั้นได้จำหน่ายที่ดินเดิมของตนไป คนต่างด้าวผู้นั้นก็อาจจะได้มาซึ่งที่ดินอีก โดยจำนวนที่ดินที่ได้มาใหม่จะต้องไม่เกินกว่าจำนวนที่กฎหมายกำหนด และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(5) ในกรณีที่ประเทศซึ่งคนต่างด้าวผู้นั้นมีสัญชาติไม่ได้ทำสนธิสัญญากับประเทศไทย เมื่อคนต่างด้าวผู้นั้นได้จำหน่ายที่ดินเดิมของตนไป ก็ไม่สามารถที่จะได้มาซึ่งที่ดินอีก

3. คนต่างด้าวรับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม

นอกจากกรณีที่คนต่างด้าวจะถือสิทธิในที่ดินในประเทศไทยได้โดยอาศัยบทสนธิสัญญา หรือมีที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้ว คนต่างด้าวอาจจะได้มาซึ่งที่ดินโดยการได้รับมรดกอีกกรณีหนึ่ง เหตุที่ย่อมให้มีการรับมรดกกันได้ ก็เพราะเห็นว่า

เป็นเรื่องของการสืบทอด เมื่อเจ้ามรดกมีสิทธิในการถือที่ดิน ก็ควรที่จะให้ทายาทมีสิทธิต่อไปตามสิทธิที่เจ้ามรดกมี

คนต่างด้าวจะรับมรดกที่เป็นที่ดินในประเทศไทยได้นั้น มีหลักเกณฑ์สำคัญ ดังนี้

(1) ต้องเป็นการรับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรมเท่านั้น ดังนั้นคนต่างด้าวที่เป็นทายาทโดยพินัยกรรมจึงไม่มีสิทธิรับมรดกได้

(2) คนต่างด้าวที่เป็นทายาทโดยธรรมนั้น ไม่ว่าจะมิใช่สัญชาติของประเทศที่มีสนธิสัญญากับประเทศไทยหรือไม่ก็ตาม

(3) ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(4) จำนวนที่ดินที่จะได้รับอนุญาตจะต้องไม่เกินกว่าจำนวนที่กฎหมายกำหนด และถ้ากรณีคนต่างด้าวที่รับมรดกนั้นถือสิทธิในที่ดินอยู่ก่อนแล้ว จำนวนที่ดินที่จะได้มาใหม่รวมกับที่ดินที่มีอยู่เดิมจะต้องไม่เกินกว่าจำนวนที่กฎหมายกำหนด

ในกรณีที่คนต่างด้าวได้ที่ดินมาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เช่น ทำเอกสารปลอมว่าเป็นคนไทย หรือเป็นกรณีที่คนต่างด้าวได้ที่ดินมาโดยชอบด้วยกฎหมายอื่นแต่ไม่ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เช่น การได้รับมรดกโดยพินัยกรรม กรณีดังกล่าวนี้คนต่างด้าวผู้นั้นจะต้องจัดการจำหน่ายที่ดินนั้นภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนดซึ่งไม่น้อยกว่า 180 วัน แต่ไม่เกิน 1 ปี ถ้าไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจที่จะจำหน่ายที่ดินนั้น⁽⁶⁾

การที่อธิบดีกรมที่ดินจะจำหน่ายที่ดิน อาจจะกระทำโดยวิธีการขาย หรือให้เช่าซื้อ และอธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจเรียกค่าธรรมเนียมได้ไม่เกินร้อยละ 5 ของราคาจำหน่ายนั้น ถ้าจำหน่ายไม่ได้ภายใน 2 ปี อธิบดีกรมที่ดินโดยการอนุมัติของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีอำนาจจัดการขายที่ดินนั้นด้วยวิธีผ่อนส่งภายใน 10 ปี ในกรณีที่อธิบดีกรมที่ดินเห็นเป็นการสมควรจะจัดแบ่งที่ดินออกเป็นแปลงๆ เพื่อจำหน่ายก็ได้⁽⁷⁾

(6) มาตรา 94 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

(7) มาตรา 50 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

ในกรณีอริบตีกรรมที่ดินจะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดิน ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินที่จะต้องจำหน่าย ตกลงกับพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าที่ดินแปลงใด หรือส่วนของที่ดินตอนใดจะให้จำหน่าย ถ้าตกลงกันไม่ได้ ให้เสนอเรื่องให้คณะกรรมการชี้ขาด⁽⁸⁾

ในกรณีที่อริบตีกรรมที่ดินเห็นสมควรจะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งไปให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน เมื่อพ้นกำหนดดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตกลงกับผู้มีสิทธิในที่ดินเกี่ยวกับราคาที่ดิน ถ้าไม่สามารถตกลงราคาที่ดินกันได้ให้นำบทบัญญัติว่าด้วยการกำหนดราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โดยอนุญาโตตุลาการตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ราคาที่ดินที่จะพึงตกลงหรือที่จะพึงกำหนดโดยอนุญาโตตุลาการนั้น ให้ถือราคาตลาดตามที่เป็นอยู่ในวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบว่าอริบตีกรรมที่ดินจะใช้อำนาจจำหน่าย⁽⁹⁾

นับแต่วันที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบ อริบตีกรรมที่ดินมีอำนาจครอบครองที่ดินนั้นทันที และให้ผู้มีสิทธิในที่ดิน บริวาร ผู้เช่า ผู้อาศัย และบุคคลอื่นใดที่อยู่ในที่ดินนั้น ออกไปจากที่ดินนั้นภายในกำหนด 1 ปี

ในกรณีที่มีสัญญาเช่าที่ดินแปลงนั้นอยู่ ก็ให้สัญญาเช่าเป็นอันระงับไปในวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบว่าอริบตีกรรมที่ดินจะใช้อำนาจจำหน่าย⁽¹⁰⁾

ในการที่อริบตีกรรมที่ดินจะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดินโดยการขาย หรือให้เช่าชื่อ ให้ปฏิบัติดังนี้

(1) กรณีขาย ให้ขายโดยวิธีซื้อขายธรรมดา โดยการประกวดราคา หรือโดยการทอดตลาด

(2) กรณีให้เช่าชื่อ ให้ปฏิบัติตามความใน (1) โดยอนุโลม

(8) มาตรา 51 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน w.n.2497

(9) มาตรา 52 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน w.n.2497

(10) มาตรา 53 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ri.n.2497

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 ถ้ามีผู้เสนอขอตกลงซื้อ หรือขอเช่าซื้อเท่ากับหรือสูงกว่าราคาที่ตกลงกันระหว่างผู้มีสิทธิในที่ดินกับพนักงานเจ้าหน้าที่หรือที่กำหนดโดยอนุญาโตตุลาการ ก็ให้ขายหรือให้เช่าซื้อไปได้ แต่ถ้ามีผู้เสนอขอซื้อต่ำกว่าราคาที่ตกลงหรือที่กำหนดโดยอนุญาโตตุลาการ เมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินยินยอมก็ให้ขายหรือให้เช่าซื้อไปได้

เมื่อมีการตกลงซื้อขายหรือให้เช่าซื้อกันแล้ว ให้ผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อชำระราคาที่ดินไว้ร้อยละ 20 ก่อน ส่วนราคาที่ดินที่เหลือนั้นสำหรับกรณีซื้อขายเด็ดขาดให้ชำระให้เสร็จในเมื่อจดทะเบียนโอนที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สำหรับกรณีเช่าซื้อหรือซื้อโดยผ่อนชำระราคา ให้คำนวณราคาที่จะพึงผ่อนชำระเป็นงวดๆ ให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลา 10 ปี⁽¹¹⁾

สำหรับการผ่อนชำระราคาที่ดินนั้น ให้คิดดอกเบี้ยร้อยละ 3 ต่อปีของราคาที่ดินที่ค้างชำระจากผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อ ให้แก่ผู้มีสิทธิในที่ดินเดิม⁽¹²⁾

ในกรณีการขายหรือให้เช่าซื้อที่ดิน ถ้าผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายหรือสัญญาเช่าซื้อ แล้วแต่กรณี อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจเรียกที่ดินคืน ในการเรียกที่ดินคืน ให้สิทธิในที่ดินตกเป็นของกรมที่ดินในวันที่ผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อได้ทราบ หรือควรจะได้ทราบ

(11) กฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ.2497)

(12) มาตรา 54 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

กรณีคนสัญชาติไทยเปลี่ยนสัญชาติเป็นคนต่างด้าว

การถือสิทธิในที่ดินของคนสัญชาติไทยนั้นไม่มีกฎหมายกำหนดบังคับไว้ ดังนั้นคนสัญชาติไทยจึงสามารถถือสิทธิในที่ดินได้โดยไม่จำกัดจำนวน แต่ถ้าภายหลังคนสัญชาติไทยเปลี่ยนสัญชาติเป็นคนต่างด้าว การถือสิทธิในที่ดินย่อมเปลี่ยนไปด้วยซึ่งแยกพิจารณา ดังนี้

1. ถ้าคนสัญชาติไทยเปลี่ยนสัญชาติเป็นคนต่างด้าวของประเทศที่ไม่มีสนธิสัญญากับประเทศไทย คนไทยที่ได้เปลี่ยนสัญชาติไปแล้วนั้นย่อมไม่มีสิทธิที่จะถือที่ดินได้ ที่ดินที่มีอยู่แล้วก่อนเปลี่ยนสัญชาติต้องจัดการจำหน่ายภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนดซึ่งไม่น้อยกว่า 180 วัน แต่ไม่เกิน 1 ปี ถ้าไม่จัดการจำหน่ายภายในเวลาที่กำหนดอธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

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) ที่ใช้เพื่อการศาสนา	ไม่เกิน	1 ไร่
(6) ที่ใช้เพื่อการกุศลสาธารณะ	ไม่เกิน	5 ไร่
(7) เพื่อให้เป็นการสุสาน ตระกูลละ	ไม่เกิน	1/2 ไร่

กรณีที่เป็นที่ดินเพื่อใช้ในการอุตสาหกรรม ถ้าคณะรัฐมนตรีเห็นสมควรอาจจะอนุญาตให้ได้มาเกิน 10 ไร่ และจะกำหนดเงื่อนไขใดๆ ในการอนุญาตก็ได้

(13) มาตรา 55 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

ถ้าผู้นั้นมีที่ดินอยู่แล้วก่อนเปลี่ยนสัญชาติเกินกว่าจำนวนที่กฎหมายได้กำหนดไว้ จะต้องจำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินนั้นภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่า 180 วัน แต่ไม่เกิน 1 ปี ถ้าไม่จัดการจำหน่ายภายในเวลาที่กำหนด อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจที่จะจำหน่ายที่ดินนั้น

กรณีคนสัญชาติไทยสมรสกับคนต่างด้าว

หลังจากวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2513 ซึ่งประเทศไทยได้บอกเลิกสนธิสัญญาทุกประเทศแล้ว ประเทศไทยยังไม่มีการทำสนธิสัญญากับประเทศใดอีกเลย แต่บุคคลที่มีสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวก็อาจจะขอให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินได้ ซึ่งเรื่องนี้ได้มีหนังสือกระทรวงมหาดไทย ส่วนที่ ๓๓๓ 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 ขอซื้อที่ดิน หรือขอรับโอนที่ดินในกรณีอื่นที่คล้ายคลึงกันในช่วงสมรส หากสอบสวนแล้ว ผู้ขอและคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวได้ยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่า เงินที่บุคคลสัญชาติไทยนำมาซื้อที่ดินทั้งหมดเป็นเงินส่วนตัวของบุคคลสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่เงินสมรส ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอต่อไปได้ แต่ถ้าหากคนต่างด้าวที่เป็นคู่สมรสของบุคคลสัญชาติไทยไม่ยืนยันตามนัยดังกล่าว หรือยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรว่า เงินที่นำมาซื้อที่ดินทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นเงินสมรส เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเสร็จแล้ว ให้ส่งเรื่องไปให้กรมที่ดิน เพื่อขอคำสั่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยตามนัยมาตรา 74 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ขอซื้อที่ดิน หรือขอรับโอนที่ดินในกรณีอื่นที่คล้ายคลึงกันในช่วงที่อยู่กินฉันท์สามีภรรยา กับคนต่างด้าว หากสอบสวนแล้ว ผู้ขอและคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวได้ยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่า เงินที่บุคคลสัญชาติไทยนำมาซื้อที่ดินทั้งหมด เป็นทรัพย์สินส่วนตัวของบุคคลสัญชาติไทย แต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอต่อไปได้ แต่ถ้าหากคนต่างด้าวที่เป็นคู่สมรสของบุคคลสัญชาติไทยไม่ยืนยันตามนัยดังกล่าว หรือยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรว่า เงินที่นำมาซื้อที่ดิน

ทั้งหมดหรือบางส่วน เป็นเงินที่ทำมาหาได้ร่วมกัน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเสร็จแล้ว ให้ส่งเรื่องไปให้กรมที่ดิน เพื่อขอคำสั่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ตามนัยมาตรา 74 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

กรณีที่คุณสมรสของบุคคลสัญชาติไทยที่ประสงค์จะซื้อที่ดินนั้นอยู่ต่างประเทศ และไม่สามารถไปยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกับคู่สมรสต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ว่า เงินที่บุคคลสัญชาติไทยนำมาซื้อที่ดินทั้งหมดเป็นเงินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของบุคคลสัญชาติไทยนั้น เห็นควรให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือในตารับผิด บันทึกลับค้ำคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวไว้เป็นลายลักษณ์อักษรให้ได้ใจความว่า เงินทั้งหมดที่บุคคลสัญชาติไทยนำไปซื้อที่ดินนั้นเป็นเงินหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคุณสมรสที่เป็นบุคคลสัญชาติไทยทั้งหมด ไม่มีส่วนใดส่วนหนึ่งเป็นเงินสมรสหรือเป็นทรัพย์สินที่คุณสมรสต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของร่วมด้วยแต่อย่างใด แล้วรับรองว่าบุคคลที่ทำหนังสือนั้นเป็นคู่สมรสของบุคคลสัญชาติไทยจริง เสร็จแล้วส่งหนังสือฉบับนั้นทางไปรษณีย์ถึงอธิบดีกรมที่ดิน และสำเนาให้ผู้ประสงค์จะซื้อที่ดินถือมามอบให้เจ้าพนักงานที่ดินที่จะทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ ก็จะดำเนินการให้ได้

กรณีบุคคลสัญชาติไทย ที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมาย ขอรับให้ที่ดินในระหว่างสมรส หรือระหว่างอยู่กินฉันท์สามีภรรยา ถ้าหากสอบสวนแล้ว เป็นการรับให้ในฐานะที่เป็นเงินส่วนตัว หรือทรัพย์สินส่วนตัวของตนแต่เพียงฝ่ายเดียว มิได้ทำให้คนต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของในที่ดินร่วมกัน ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอต่อไปได้ แต่ถ้าหากเป็นการรับให้ในฐานะที่เป็นเงินสมรส หรือมีผลทำให้คู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวมีส่วนเป็นเจ้าของร่วมด้วย เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเสร็จแล้ว ให้ส่งเรื่องไปให้กรมที่ดินเพื่อเสนอขอคำสั่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ตามนัยมาตรา 74 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน⁽¹⁴⁾

กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่เคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว แต่ได้หย่าขาดจากกัน หรือเลิกร้างกันแล้ว ขอทำนิติกรรมให้ได้มาซึ่งที่ดิน หากสอบสวนแล้วไม่ปรากฏพฤติการณ์หลอกลวงกฎหมาย ก็ให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ขอต่อไปได้

(14) มาตรา 74 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 บัญญัติว่า "ถ้ามีกรณีเป็นที่ควรเชื่อได้ว่า การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้น จะเป็นการหลอกลวงกฎหมาย หรือเป็นที่ควรเชื่อได้ว่าบุคคลใดจะซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว ให้ขอคำสั่งรัฐมนตรี คำสั่งรัฐมนตรีเป็นที่สุด"

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"

บริษัทจำกัด คือบริษัทประเภทซึ่งตั้งขึ้นด้วยการแบ่งทุนเป็นหุ้นมีมูลค่าเท่าๆกัน โดยมีผู้ถือหุ้นต่างรับผิดจำกัดเพียงไม่เกินจำนวนเงินที่ตนยังส่งใช้ไม่ครบมูลค่าของหุ้นที่ตนถือ บริษัทจำกัดอาจจะออกใบหุ้นเป็น 2 ชนิด คือ ใบหุ้นประเภทระบุชื่อผู้ถือหุ้น และใบหุ้นชนิดออกให้แก่ผู้ถือ ในกรณีที่บริษัทจำกัดได้มีการออกใบหุ้นชนิดออกให้แก่ผู้ถือ และบริษัทจำกัดนั้นได้มีคนต่างด้าวเข้าถือหุ้นในบริษัท กฎหมายให้ถือว่า ใบหุ้นชนิดออกให้แก่ผู้ถือนั้น คนต่างด้าวเป็นผู้ถือใบหุ้นชนิดนั้น

ห้างหุ้นส่วนจำกัด คือห้างหุ้นส่วนประเภทหนึ่ง ซึ่งมีผู้เป็นหุ้นส่วน 2 จำพวก คือ

(1) ผู้เป็นหุ้นส่วนซึ่งจำกัดความรับผิดเพียงไม่เกินจำนวนเงินที่ตนรับจะลงหุ้นในห้างหุ้นส่วนนั้น

(2) ผู้เป็นหุ้นส่วนซึ่งต้องรับผิดในบรรดาหนี้ของห้างหุ้นส่วนโดยไม่มีจำกัดจำนวน

ห้างหุ้นส่วนสามัญ คือห้างหุ้นส่วนประเภทซึ่งผู้เป็นหุ้นส่วนทั้งหมดต้องรับผิดร่วมกันสำหรับหนี้ทั้งปวงของห้างหุ้นส่วนโดยไม่มีจำกัด

สมาคม การก่อตั้งสมาคมขึ้นเพื่อกระทำการใดๆอันมีลักษณะต่อเนื่องร่วมกัน และมีใช่เป็นการหาผลกำไรหรือรายได้มาแบ่งปันกัน และจะต้องจดทะเบียนตามกฎหมาย

สหกรณ์ หมายความว่า คณะบุคคลซึ่งรวมกันดำเนินกิจการ เพื่อประโยชน์ทางเศรษฐกิจและสังคม โดยช่วยตนเองและช่วยเหลือซึ่งกันและกัน และได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ.2542

มูลนิธิ ได้แก่ทรัพย์สินที่จัดสรรไว้โดยเฉพาะสำหรับวัตถุประสงค์เพื่อการกุศลสาธารณะ การศาสนา ศิลปะ วิทยาศาสตร์ วรรณคดี การศึกษา หรือเพื่อสาธารณประโยชน์อย่างอื่น โดยมีได้มุ่งหาผลประโยชน์มาแบ่งปันกัน และจะต้องจดทะเบียนตามกฎหมาย

นิติบุคคลตามมาตรา 97 เป็นนิติบุคคลไทย เพราะจดทะเบียนก่อตั้งในประเทศไทย แต่เนื่องจากมีคนต่างด้าวรวมอยู่ด้วยเกินกว่าจำนวนที่กฎหมายได้กำหนดไว้ ซึ่งอาจจะเป็นกรณีที่คนต่างด้าวลงทุนเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนทั้งหมด หรือผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี หรืออาจจะมีวัตถุประสงค์ในการดำเนินการเพื่อประโยชน์ของคนต่างด้าวเป็นส่วนใหญ่ กฎหมายจึงกำหนดให้ถือสิทธิในที่ดินได้เสมือนกับคนต่างด้าว เช่น การได้มาซึ่งที่ดินจะต้องขออนุญาตต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยก่อน และจำนวนที่ดินก็จะถูกจำกัดตามที่กฎหมายได้กำหนดไว้สำหรับคนต่างด้าว เช่น ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมได้ไม่เกิน 1 ไร่ เป็นต้น

ตัวอย่าง บริษัท นพเก้า จำกัด ได้จดทะเบียนก่อตั้งบริษัท โดยมีทุนจดทะเบียน 100,000,000 บาท ได้แบ่งทุนเป็นหุ้นจำนวน 1,000,000 หุ้นๆละ 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 คนต่างด้าวถือหุ้นประเภทระบุชื่อผู้ถือหุ้นจำนวน 100,000 หุ้น รวมกับหุ้นชนิดออกให้แก่ผู้ถืออีก 400,000 หุ้น รวมแล้วเป็นจำนวน 500,000 หุ้น ทั้งนี้เป็นไปตามมาตรา 97 ที่บัญญัติว่า ใบหุ้น

ชนิดออกให้แก่ผู้ถือหนี้ ให้ถือว่าคนต่างด้าวเป็นผู้ถือ ถึงแม้ว่าจำนวนผู้ถือหุ้น
ที่เป็นคนต่างด้าวจะไม่เกินถึงจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมด แต่จำนวนหุ้นอันเป็นทุน
จดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนจดทะเบียน ถ้า
ต่อมา บริษัท นพเก้า จำกัด เข้าไปถือหุ้นในบริษัท ไทยแท้ จำกัด เกินกว่า
ร้อยละสี่สิบเก้าของทุนจดทะเบียนของบริษัท ไทยแท้ จำกัด บริษัท ไทยแท้
จำกัด จะกลายเป็นคนต่างด้าว ถึงแม้ว่า บริษัท ไทยแท้ จำกัดจะจดทะเบียน
ในประเทศไทยและมีสัญชาติไทยอยู่ก่อนแล้วก็ตาม ทั้งนี้ เป็นไปตามบท
บัญญัติของมาตรา 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน⁽¹⁵⁾

กรณีที่ดินบุคคลไทยถือสิทธิในที่ดินอยู่ก่อนแล้ว ต่อมานิติบุคคลไทยนั้นกฎหมายให้ถือ
สิทธิในที่ดินได้เสมือนคนต่างด้าว หรือกฎหมายให้ถือว่านิติบุคคลนั้นเป็นคนต่างด้าว
อาจจะเป็นเพราะเหตุที่ว่า มีจำนวนหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนของคนต่างด้าวเพิ่มขึ้นเกินร้อยละ
สี่สิบเก้า หรืออาจจะมิผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่าถึงจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมด นิติบุคคลไทย
ดังที่กล่าวนี้จะถูกจำกัดสิทธิในที่ดิน คือมีสิทธิถือที่ดินได้เท่าที่คนต่างด้าวจะพึงมี นอกจากนั้น
ให้ทำการจำหน่ายภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่า 180 วัน แต่ไม่เกิน 1 ปี
ถ้าไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนด อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจที่จะจำหน่ายที่ดินนั้น⁽¹⁶⁾

การที่นิติบุคคลไทยที่กฎหมายให้ถือสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าว หรือกฎหมายให้ถือ
ว่านิติบุคคลนั้นเป็นคนต่างด้าว การจะได้มาหรือต้องจำหน่ายไปซึ่งสิทธิในที่ดินต้องอยู่ภายใต้
บทบัญญัติของกฎหมายเรื่องการกำหนดสิทธิในที่ดิน คือ การที่จะถือสิทธิในที่ดินได้จะต้องได้
รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยก่อน และจะถือสิทธิในที่ดินได้ในจำนวน
จำกัดตามมาตรา 87 เป็นต้น แต่ถ้านิติบุคคลดังกล่าวประสงค์จะค้าที่ดิน ต้องได้รับอนุญาต
จากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย และจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่รัฐมนตรีว่าการ
กระทรวงมหาดไทยกำหนด

(15) มาตรา 98 บัญญัติว่า "ในกรณีที่ดินบุคคลที่ระบุไว้ในมาตรา 97 เข้าถือหุ้นหรือลงทุนแล้วแต่กรณี ใน
นิติบุคคลอื่นตามนัยที่กล่าวในมาตรา 97 ให้ถือว่านิติบุคคลอื่นนั้นเป็นคนต่างด้าว"

(16) มาตรา 100 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

นอกจากนี้ นิติบุคคลทั้ง 2 ประเภทดังกล่าว ยังมีหน้าที่และความรับผิดชอบเช่นเดียวกับที่กำหนดไว้สำหรับคนต่างด้าวและบุคคลทั่วไปด้วย เช่น มีหน้าที่ให้ความสะดวกแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ในการรังวัดที่ดิน เป็นต้น⁽¹⁷⁾

กรณีคนไทยถือที่ดินแทนคนต่างด้าว

ที่ดินที่คนไทยถือสิทธิแทนบุคคลอื่นที่จะต้องจำหน่ายมี 3 กรณี คือ

1. คนไทยได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าว ตามกฎหมายแล้ว คนต่างด้าวไม่สามารถถือสิทธิในที่ดินในประเทศไทยได้ หรืออาจจะถือได้ในจำนวนจำกัด ดังนั้นจึงได้มีความพยายามที่จะเลี่ยงกฎหมายโดยให้คนไทยได้มาและถือสิทธิในที่ดินแทน โดยคนต่างด้าวเป็นผู้จ่ายเงินและค่าใช้จ่ายต่างๆ เพื่อคนต่างด้าวจะเป็นผู้ได้ประโยชน์จากที่ดินนั้น

2. คนไทยได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนนิติบุคคลสัญชาติไทย ซึ่งกฎหมายให้ถือที่ดินได้เสมือนคนต่างด้าว

3. คนไทยได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนนิติบุคคลสัญชาติไทย ซึ่งกฎหมายให้ถือว่านิติบุคคลนั้นเป็นคนต่างด้าว

การได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยใน 3 กรณีนี้ ถือว่าเป็นการได้มาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงต้องทำการจำหน่ายเสียภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่า 180 วัน แต่ไม่เกิน 1 ปี ถ้าไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจที่จะจำหน่ายที่ดินนั้น ซึ่งอาจจะกระทำโดยวิธีการขาย หรือให้เช่าซื้อ เป็นต้น⁽¹⁸⁾

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

(17) มาตรา 99 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

(18) มาตรา 96 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

นอกจากนี้ กฎหมายยังกำหนดบทลงโทษสำหรับนิติบุคคลประเภทต่างๆ ที่

1. ได้มาซึ่งที่ดินเป็นการฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
2. ใช้ที่ดินนั้นเพื่อกิจการอื่นนอกจากที่ได้รับอนุญาต
3. ใช้ที่ดินผิดเงื่อนไขที่คณะรัฐมนตรีกำหนดเรื่องการกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว เรื่องการค้าที่ดิน และเรื่องการใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมสำหรับคนต่างด้าวเกิน 10 ไร่
4. ไม่แจ้งการไม่ใช้ที่ดินสำหรับคนต่างด้าวซึ่งต้องแจ้งต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยภายในกำหนด 30 วันนับแต่วันไม่ใช้ที่ดินนั้น
5. นิติบุคคลที่ทำการค้าที่ดินจะต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย และในการอนุญาตนั้นรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจะกำหนดเงื่อนไขอย่างใดก็ได้ ถ้านิติบุคคลที่ทำการค้าที่ดินโดยไม่ได้ขออนุญาตหรือไม่ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยกำหนด

มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 50,000 บาท⁽¹⁹⁾

(19) มาตรา 112 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497