

บันทึก

เรื่อง การจดทะเบียนซื้อขายที่ดินตามคำพิพากษาในที่ดินที่มีการครอบครองปรักษ์

กรมที่ดินมีหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๒/๑๐๓๑๗ ลงวันที่ ๘ พฤษภาคม ๒๕๓๔ หรือปัญหาข้อกฎหมายมายังสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาว่า จังหวัดสิงห์บุรีหรือ กรมที่ดินว่า เมื่อวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๓๔ นางสาวสมคิด นพวรรณ ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนขาย ที่ดินเฉพาะส่วน โฉนดที่ดินเลขที่ ๔๖๔๙ อำเภออินทร์บุรี (ซึ่งมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม ๔ คน) ให้แก่นายยงยุทธ ศุภารักษ์สืวงศ์ ตามคำพิพากษาตามยอมของศาลจังหวัดสิงห์บุรี คดีหมายเลขแดงที่ ๔๐๖/๒๕๒๙ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๒๙ แต่จากการสอบสวนปรากฏว่าที่ดินตามโฉนดดังกล่าวศาลได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดรวม ๕ คดีให้บุคคลจำนวน ๑๐ คนได้กรรมสิทธิ์มาโดยการครอบครองในที่ดินบางส่วนแล้ว สรุปได้ดังนี้

๑. คดีขอแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินระหว่างนายเหรียญ โอกาส ที่ ๑ นางพยอม โอกาส ที่ ๒ ผู้ร้อง กับนางสาวสมคิด นพวรรณ กับพวก รวม ๔ คน (เจ้าของที่ดิน)ผู้คัดค้าน ศาลจังหวัดสิงห์บุรีพิพากษาตามคดีหมายเลขดำที่ ๕๐/๒๕๒๙ คดีหมายเลขแดงที่ ๔๐๑/๒๕๒๙ ลงวันที่ ๑๙ กันยายน ๒๕๒๙ ให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้ร้องทั้งสอง และคดีถึงที่สุดโดยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๔๘๒/๒๕๓๒ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๓๒ พิพากษายืนตามศาลอุทธรณ์และศาลชั้นต้น

๒. คดีขอแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินระหว่างนางสุณี บุตรดี ที่ ๑ นายวัน บุตรดี ที่ ๒ ผู้ร้อง กับนางสาวสมคิด นพวรรณ กับพวก รวม ๔ คน (เจ้าของที่ดิน) ผู้คัดค้าน ศาลจังหวัดสิงห์บุรีพิพากษาตามคดีหมายเลขดำที่ ๔๑๔/๒๕๒๘ คดีหมายเลขแดงที่ ๒๙๙/๒๕๒๙ ลงวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๒๙ ให้ผู้ร้องทั้งสองได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ และคดีถึงที่สุดโดยคำพิพากษาศาลอุทธรณ์คดีหมายเลขดำที่ ๔๒๖๗/๒๕๒๙ คดีหมายเลขแดงที่ ๓๗๕๒/๒๕๓๒ ลงวันที่ ๔ ธันวาคม ๒๕๓๒ พิพากษายืนตามศาลชั้นต้น

๓. คดีขอแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินระหว่างนางประไพ เผือกยอด ที่ ๑ นายสมพร เผือกยอด ที่ ๒ ผู้ร้อง กับนางสาวสมคิด นพวรรณ กับพวก รวม ๔ คน (เจ้าของที่ดิน) ผู้คัดค้าน ศาลจังหวัดสิงห์บุรีพิพากษาตามคดีหมายเลขดำที่ ๔๑๓/๒๕๒๙ คดีหมายเลขแดงที่ ๔๗๖/๒๕๒๙ ลงวันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕๒๙ ให้ผู้ร้องทั้งสองได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ และคดีถึงที่สุดโดยคำพิพากษาศาลอุทธรณ์คดีหมายเลขดำที่ ๓๓๕/๒๕๓๐ คดีหมายเลขแดงที่ ๓๐๖๕/๒๕๓๒ ลงวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๓๒ พิพากษายืนตามศาลชั้นต้น

๔. คดีขอแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินระหว่างนายชื่น เจริญมาอยู่ ที่ ๑ นางน่วมเจริญมาอยู่ ที่ ๒ ผู้ร้อง กับนางสาวสมคิด นพวรรณ กับพวก รวม ๔ คน (เจ้าของที่ดิน)ผู้คัดค้าน ศาลจังหวัด

สิ่งบุรีพิพากษาตามคดีหมายเลขดำที่ ๒๑๑/๒๕๒๘ คดีหมายเลขแดงที่ ๑๑๔/๒๕๒๙ ลงวันที่ ๒ เมษายน ๒๕๒๙ ให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้ร้องทั้งสอง และคดีถึงที่สุดโดยคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ คดีหมายเลขดำที่ ๒๓๕๓/๒๕๒๙ คดีหมายเลขแดงที่ ๓๖๕๓/๒๕๓๒ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๓๒ พิพากษายืนตามศาลชั้นต้น

๕. คดีขอแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินระหว่างนายอำนวย อนุภาสนันท์ ที่ ๑ นางศิริวรรณ อนุภาสนันท์ ที่ ๒ ผู้ร้อง กับนางสาวสมคิด นพวรรณ กับพวก รวม ๔ คน (เจ้าของที่ดิน) ผู้คัดค้าน ศาลจังหวัดสิงห์บุรีพิพากษาตามคดีหมายเลขดำที่ ๔๑๒/๒๕๒๙ คดีหมายเลขแดงที่ ๕๙๔/๒๕๒๙ ลงวันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๒๙ ให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้ร้องทั้งสองและคดีถึงที่สุดโดยคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ คดีหมายเลขดำที่ ๒๑๔๗/๒๕๓๐ คดีหมายเลขแดงที่ ๙๘๘๕/๒๕๓๓ ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๓๓ พิพากษายืนตามศาลชั้นต้น

ในวันที่นางสาวสมคิดฯ ยื่นขอจดทะเบียนนั้น บุคคล (ผู้ร้องในคดีดังกล่าว) ทั้ง ๑๐ คน ยังมีได้มายื่นขอจดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนให้แก่นางสาวสมคิดฯ ได้เพียงใดหรือไม่ และจะเป็นการละเมิดสิทธิของผู้ได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ซึ่งยังมีได้จดทะเบียนหรือไม่

ต่อมาจังหวัดสิงห์บุรีได้รายงานข้อเท็จจริงเพิ่มเติมมาว่า ผู้ได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ในโฉนดที่ดินดังกล่าวบางส่วนรวม ๑๐ คน ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว เมื่อวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๓๔ และเรื่องอยู่ระหว่างดำเนินการออกใบแทนโฉนดที่ดินตามนัยข้อ ๘ (๔) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ กรมที่ดินได้นำเรื่องนี้เข้าที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินแล้ว มีความเห็นเป็นสองฝ่ายดังนี้

#### ๑. ฝ่ายที่หนึ่งเห็นว่า

๑.๑ เมื่อผู้ได้มาโดยการครอบครองได้มายื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว แต่ไม่ได้โฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมา พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ต้องดำเนินการออกใบแทนให้ตามกฎหมายฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๘ (๔) และเมื่อเรื่องอยู่ในระหว่างดำเนินการยังไม่ได้จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองเช่นนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจปฏิเสธการจดทะเบียนขายเฉพาะส่วนตามที่ดินนางสาวสมคิดฯ เจ้าของที่ดินยื่นคำขอไว้แล้วได้ และโดยที่กรมที่ดินได้มีหนังสือที่ มท ๐๗๐๘/ว ๖๓๗๑ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๓๓ วางแนวทางให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติในกรณีนี้สรุปได้ว่า ในระหว่างดำเนินการออกใบแทน หากมีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินแปลงดังกล่าว ให้แจ้งให้คู่กรณีทราบถึงผู้ได้มาโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หากคู่กรณีทราบแล้วยืนยันให้จดทะเบียนก็ให้บันทึกคู่กรณีไว้เป็นหลักฐานแล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปได้ ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องดำเนินการตามนัยหนังสือเวียนของกรมที่ดินดังกล่าวก่อนที่จะจดทะเบียนขายที่ดินตามคำพิพากษายอมต่อไป

๑.๒ อย่างไรก็ตาม เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าว

แล้ว ก็มีประเด็นในการพิจารณาต่อไปอีกว่า พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการออกใบแทน (เคยมีชื่อนายยงยุทธฯ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วม) และจดทะเบียนการได้มาโดยการครอบครองตามนัยข้อ ๘ (๔) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗)ฯ ให้แก่ผู้ครอบครองปรับักษ์ได้เพียงใดหรือไม่

## ๒. ฝ่ายที่สองเห็นว่า

๒.๑ ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๔ ได้บัญญัติให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้ว่า ในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณี และเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการไปตามควรแก่กรณี

นอกจากนั้น กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ ยังได้บัญญัติไว้ว่าก่อนทำการจดทะเบียน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนในเรื่องดังต่อไปนี้ด้วย คือ (๑) สิทธิและความสามารถของบุคคล รวมตลอดถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

การขอจดทะเบียนรายของนางสาวสมคิดฯ นี้ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วได้ความว่า นางสาวสมคิดฯ กับพวก รวม ๔ คน ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินได้แพคตีแก่ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้ครอบครองปรับักษ์ไปแล้วก่อนที่ศาลจังหวัดสิงห์บุรีจะได้มีคำพิพากษายอมให้นางสาวสมคิดฯ โอนที่ดินแปลงนี้ให้แก่นายยงยุทธฯ ตามคดีหมายเลขแดงที่ ๔๐๖/๒๕๒๙ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๒๙ จึงเห็นว่า คำพิพากษาเรื่องการครอบครองปรับักษ์ย่อมมีผลผูกพันนางสาวสมคิดฯ กับพวก รวม ๔ คน (เจ้าของที่ดิน) ซึ่งเป็นคู่ความในคดีนั้น เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วได้ความว่ากรรมสิทธิ์ที่ดินโอนดังกล่าวบางส่วนได้ตกเป็นของผู้ครอบครองปรับักษ์ไปแล้วเช่นนี้ นางสาวสมคิดฯ กับพวก รวม ๔ คน (เจ้าของที่ดิน) จึงไม่มีสิทธิที่จะไปขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่นได้อีก หากพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการจดทะเบียนให้ไป ก็อาจเป็นละเมิดแก่ผู้ครอบครองปรับักษ์ได้เพราะทราบความข้อนี้แล้ว ประกอบกับคำพิพากษายอมมิใช่คำพิพากษาที่วินิจฉัยถึงกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินที่จะผูกพันบุคคลภายนอกได้ตามมาตรา ๑๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

๒.๒ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรค ๒ สิทธิของผู้ได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมจะใช้นับบุคคลภายนอกไม่ได้ก็ต่อเมื่อบุคคลภายนอกได้สิทธิมาโดยมีคำตอบแทนและสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตด้วย กรณีของเรื่องนี้ผู้ครอบครองปรับักษ์ได้มายื่นขอจดทะเบียนไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว เพียงแต่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้นายยงยุทธฯ ทราบความข้อนี้แล้ว หากนายยงยุทธฯ ยังยืนยันให้จดทะเบียนก็ย่อมถือได้แล้วว่ากระทำการโดยไม่สุจริต ไม่อาจใช้นับผู้ครอบครองปรับักษ์ได้ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนได้

๒.๓ หนังสือกรรมที่ดินที่ฝ่ายที่หนึ่งอ้างมานั้นเห็นว่า ไม่อาจนำมาใช้ในเรื่องเช่นนี้ได้โดยอาศัยเหตุผลดังกล่าวข้างต้น

๒.๔ เห็นว่าเมื่อได้จดทะเบียนเรื่องการครอบครองปรปักษ์เสร็จแล้วที่ดินส่วนที่เหลือจึงดำเนินการจดทะเบียนให้นางสาวสมคิดฯ ได้ หากได้ดำเนินการตามนัยดังกล่าวนี้แล้ว ปัญหาต่าง ๆ ตาม ๑.๒ ก็จะหมดไป

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ปัญหาดังกล่าวเป็นปัญหาข้อกฎหมายเพื่อความถูกต้องในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงขอให้คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาวินิจฉัยปัญหาดังกล่าว

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๖) ได้พิจารณาปัญหาดังกล่าวโดยมีผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) เป็นผู้ชี้แจงข้อเท็จจริงแล้ว มีความเห็นว่า เมื่อที่ดินตามโฉนดเลขที่ ๔๖๔๙ ซึ่งมีนางสาวสมคิด นพวรรณ กับพวกเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมได้ถูกครอบครองปรปักษ์โดยบุคคลภายนอกรวม ๑๐ รายไปบางส่วน และศาลได้มีคำพิพากษาให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนนั้นตกเป็นของผู้ครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา ๑๓๘๒<sup>๑</sup> แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และคดีถึงที่สุดแล้ว ผู้ครอบครองปรปักษ์จึงเป็นผู้มีสิทธิขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่ดินส่วนที่ครอบครองปรปักษ์ในที่ดินตามโฉนดแปลงนี้ได้ตามมาตรา ๗๔<sup>๒</sup> แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ฉะนั้น ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงตามที่ผู้แทนกรมที่ดินได้ชี้แจงว่า ในขณะที่นางสาวสมคิดฯ ยื่นขอจดทะเบียนขายที่ดินเฉพาะส่วนของตนตามโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ นายยงยุทธฯ ตามคำพิพากษายกอุทธรณ์นั้น นางสาวสมคิดฯ ได้แนบคำพิพากษาของศาลที่สั่งให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินตามโฉนดที่ดินแปลงนี้บางส่วนตกเป็นของผู้ครอบครองปรปักษ์มาแสดงพร้อมกับการยื่นขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินด้วย กรณีเช่นนี้จึงมีเหตุที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนการมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวให้แน่ชัดเสียก่อนตามมาตรา ๗๔<sup>๓</sup> แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ยังไม่ยินยอมจดทะเบียนโอน

<sup>๑</sup>ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา ๑๓๘๒ บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้ด้วยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาห้าปี ท่านว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์

<sup>๒</sup>ประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๗๔ การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินซึ่งได้มาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ หรือโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรมสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินแล้ว ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ดิน และผลของการครอบครองปรปักษ์ดังกล่าว เจ้าของกรรมสิทธิ์รวมทุกรายจึงมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามโฉนดแปลงนี้เพียงเท่าเนื้อที่ที่ดินที่เหลือจากการครอบครองปรปักษ์ ซึ่งหากเจ้าของรวมคนใดคนหนึ่ง (นางสาวสมคิด นพวรรณ) จะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินของตนให้แก่ นายยงยุทธ สุภารักษ์สีบวงศ์ ผู้รับโอน นายยงยุทธฯ ก็ย่อมได้รับสิทธิเพียงเท่าที่เจ้าของกรรมสิทธิ์รวมผู้โอนนั้นจะพึงมีได้เท่านั้น

<sup>๓</sup>ประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๗๔ ในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม

กรรมสิทธิ์ให้แก่นายงยุทธฯ ในขณะที่มีการยื่นคำขอ จึงเป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว

เมื่อปรากฏต่อมาว่า ผู้ครอบครองปรปักษ์ได้มายื่นขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยนำคำพิพากษาของศาลมาแสดงประกอบการขอจดทะเบียน กรณีจึงมีหลักฐานสอดคล้องกับเอกสารที่นางสาวสมคิดฯ ได้นำมาแสดงตั้งแต่แรก พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ครอบครองปรปักษ์ทั้งหมดเสียก่อน เพื่อให้ทราบจำนวนเนื้อที่ที่ดินที่เหลืออยู่ที่นางสาวสมคิดฯ และเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมผู้อื่นยังคงมีกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าว แล้วจึงจะรับจดทะเบียนการโอนขายที่ดินเฉพาะส่วนระหว่างนางสาวสมคิดฯ กับนายงยุทธฯ ตามคำพิพากษามาตามยอมได้ต่อไป

(ลงชื่อ) ม. ตันเต็มทรัพย์

(นายไมตรี ตันเต็มทรัพย์)

รองเลขาธิการ ฯ

ปฏิบัติราชการแทน เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มิถุนายน ๒๕๓๔

---

มาตรา ๗๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณี และเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการไปตามควรแก่กรณี

ถ้ามีกรณีเป็นที่ควรเชื่อได้ว่า การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นจะเป็นการหลีกเลียงกฎหมาย หรือเป็นที่ควรเชื่อได้ว่าบุคคลใดจะซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าวให้ขอคำสั่งต่อรัฐมนตรี คำสั่งรัฐมนตรีเป็นที่สุด