



ทวค. 136
วันที่ 3 พ.ย. 68
เวลา 17.50

สคค. (eMail)

ส่ง : ทวค.

รับที่ : ร10423/68

3 พ.ย. 2568 เวลา 13.40 น.



ที่ กต ๐๔๐๔/๓๓๒๐

กระทรวงการต่างประเทศ

ถนนศรีอยุธยา กทม. ๑๐๔๐๐

๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๘

เรื่อง การจัดทำหนังสือแลกเปลี่ยนระหว่างรัฐบาลแห่งราชอาณาจักรไทยกับรัฐบาลแห่งรัฐสุลต่านโอมาน ว่าด้วยการซื้อที่ดินและ/หรืออาคารเพื่อใช้เป็นที่ทำกรสถานเอกอัครราชทูต สำนักงาน หรือที่พักอาศัย

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือนายกรัฐมนตรีให้ความเห็นชอบให้นำเสนอเรื่องต่อคณะรัฐมนตรี
๒. สำเนาหนังสือสถานเอกอัครราชทูตรัฐสุลต่านโอมานประจำประเทศไทย ที่ ๖๓๐๖/๑๘/๒๐๒๕ ลงวันที่ ๙ มกราคม ค.ศ. ๒๐๒๕
๓. สำเนาหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๒/๔๙๙๐ ลงวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๘
๔. สำเนาหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๒/๒๑๑๒๐ ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๖๘
๕. สำเนาหนังสือสถานเอกอัครราชทูตรัฐสุลต่านโอมานประจำประเทศไทย ด่วน ที่ ๖๓๐๖/๖๙/๒๐๒๕ ลงวันที่ ๑๙ มีนาคม ค.ศ. ๒๐๒๕
๖. สำเนาหนังสือกระทรวงการคลัง ที่ กค ๑๐๐๖/๘๖๖๑ ลงวันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๖๘
๗. สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๒๐๔.๑/๑๗๔๙๔ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๖๘
๘. ร่างหนังสือแลกเปลี่ยนระหว่างรัฐบาลแห่งราชอาณาจักรไทยกับรัฐบาลแห่งรัฐสุลต่านโอมาน ว่าด้วยการซื้อที่ดินและ/หรืออาคารเพื่อใช้เป็นที่ทำกรสถานเอกอัครราชทูต สำนักงาน หรือที่พักอาศัย พร้อมคำแปลอย่างไม่เป็นทางการ

ด้วยกระทรวงการต่างประเทศขอเสนอเรื่อง การจัดทำหนังสือแลกเปลี่ยนระหว่างรัฐบาลแห่งราชอาณาจักรไทยกับรัฐบาลแห่งรัฐสุลต่านโอมาน ว่าด้วยการซื้อที่ดินและ/หรืออาคารเพื่อใช้เป็นที่ทำกรสถานเอกอัครราชทูต สำนักงาน หรือที่พักอาศัย มาเพื่อคณะรัฐมนตรีพิจารณา โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๗) ทั้งนี้ นายกรัฐมนตรี กำกับการบริหารราชการกระทรวงการต่างประเทศ ได้เห็นชอบให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอคณะรัฐมนตรีด้วยแล้ว (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑)

กระทรวงการต่างประเทศขอเรียน ดังนี้

๑. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

หนังสือแลกเปลี่ยนระหว่างรัฐบาลแห่งราชอาณาจักรไทยกับรัฐบาลแห่งรัฐสุลต่านโอมาน ว่าด้วยการซื้อที่ดินและ/หรืออาคารเพื่อใช้เป็นที่ทำกรสถานเอกอัครราชทูต สำนักงาน หรือที่พักอาศัย เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับความสัมพันธ์ระหว่างประเทศหรือองค์การระหว่างประเทศที่มีผลผูกพันกับรัฐบาลไทย จึงเห็นควรนำเรื่องเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาตามมาตรา ๔ (๗) ของพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘

/๒. ความเร่งด่วน ...

๒. ความเร่งด่วนของเรื่อง

กระทรวงการต่างประเทศเห็นสมควรเสนอเรื่อง การจัดทำหนังสือแลกเปลี่ยนระหว่างรัฐบาลแห่งราชอาณาจักรไทยกับรัฐบาลแห่งรัฐสุลต่านโอมาน ว่าด้วยการซื้อที่ดินและ/หรืออาคารเพื่อใช้เป็น ที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต สำนักงาน หรือที่พักอาศัย มาเพื่อคณะรัฐมนตรีพิจารณาในโอกาสแรก เนื่องจาก อาคารที่ตั้งหลังปัจจุบันของสถานเอกอัครราชทูตรัฐสุลต่านโอมานประจำประเทศไทยมีกำหนดปิดซ่อมแซมในเดือน มิถุนายน ๒๕๖๘ ซึ่งต่อมา กำหนดปิดซ่อมแซมถูกเลื่อนเป็นปลายปี ๒๕๖๘ สถานเอกอัครราชทูตฯ จึงประสงค์จะซื้อ หอซุดเพื่อใช้เป็น ที่ทำการสถานเอกอัครราชทูตรัฐสุลต่านโอมานฯ แห่งใหม่ ดังนั้น เพื่อให้การได้มาซึ่งหอซุดของ รัฐบาลแห่งรัฐสุลต่านโอมานเป็นไปตามกฎหมายที่ดินของราชอาณาจักรไทย รัฐบาลแห่งราชอาณาจักรไทยและ รัฐบาลแห่งรัฐสุลต่านโอมานจึงต้องทำสนธิสัญญาว่าด้วยการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารในรูปแบบของ หนังสือแลกเปลี่ยน

๓. สารสำคัญ

๓.๑ ภูมิหลัง

๓.๑.๑ เมื่อวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๖๘ สถานเอกอัครราชทูตรัฐสุลต่านโอมานฯ มีหนังสือถึง กระทรวงการต่างประเทศแจ้งความประสงค์ขอซื้อหอซุดเพื่อใช้เป็น ที่ทำการสถานเอกอัครราชทูตรัฐสุลต่าน โอมานฯ แห่งใหม่ ตั้งอยู่ในอาคารชุดศุภาลัย โอคอน สาทร เลขที่ ๖๓/๗๓๔ ชั้น ๑๔ ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ ๑/๒๕๖๗ โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๖๑๗ แขวงทุ่งมหาเมฆ (สาทร) เขตยานนาวา (บางรัก) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๑,๓๒๙.๐๓ ตารางเมตร สูง ๓.๑๐ เมตร โดยสถานเอกอัครราชทูตรัฐสุลต่านโอมานฯ ขอความอนุเคราะห์กระทรวงการต่างประเทศให้ความเห็นชอบในการครอบครองหอซุดดังกล่าว พร้อมกับขอยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง ดังรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

๓.๑.๒ ราชอาณาจักรไทยและรัฐสุลต่านโอมานไม่เคยมีความตกลงในรูปแบบหนังสือ แลกเปลี่ยน (Exchange of Notes) ว่าด้วยการถือครองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ในดินแดนของอีกฝ่ายเพื่อใช้เป็น ที่ทำการ สำนักงาน หรือที่พักอาศัย โดยการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศไทยจะต้องดำเนินการตาม กฎหมายที่ดิน โดยเฉพาะมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๖ ซึ่งบัญญัติว่า “... คนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินได้ก็ด้วยอาศัยบทสนธิสัญญา ซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ แต่ต้อง อยู่ภายใต้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้” และมาตรา ๘๖ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ บัญญัติว่า “คนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินก็โดยอาศัยบทสนธิสัญญาซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ใน อสังหาริมทรัพย์ได้ และอยู่ในบังคับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ด้วย” ดังนั้น ทั้งสองฝ่ายจึงต้องทำหนังสือ แลกเปลี่ยนระหว่างกันก่อน จากนั้นรัฐสุลต่านโอมานจึงจะสามารถซื้อหอซุดดังกล่าวและได้รับการยกเว้น ค่าธรรมเนียมและภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง

๓.๑.๓ เมื่อวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๖๘ นางศิริลักษณ์ นิยม รองปลัดกระทรวง การต่างประเทศ ผู้แทนกรมเอเชียใต้ ตะวันออกกลางและแอฟริกา และผู้แทนกรมพิธีการทูต ได้พบหารือกับ นาย Khalid Hashil Mohammed Al Muslahi ตำแหน่ง Foreign Ministry Undersecretary for Administrative and Financial Affairs รัฐสุลต่านโอมาน (เทียบเท่ารองปลัดกระทรวง) โดยฝ่ายโอมานขอ ความอนุเคราะห์ฝ่ายไทยช่วยเร่งรัดกระบวนการซื้อหอซุดดังกล่าว เนื่องจากอาคารที่ทำการที่ฝ่ายโอมานเช่าอยู่ ปัจจุบันมีกำหนดปรับปรุงซ่อมแซมภายในช่วงปลายเดือนมิถุนายน ๒๕๖๘ ซึ่งฝ่ายไทยแจ้งว่า ทั้งสองฝ่ายต้อง จัดทำหนังสือแลกเปลี่ยน และเมื่อทั้งสองฝ่ายเห็นชอบหนังสือแลกเปลี่ยนแล้ว ฝ่ายไทยต้องเสนอคณะรัฐมนตรี เพื่อให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้ ฝ่ายไทยเข้าใจความจำเป็นเร่งด่วนของฝ่ายโอมาน โดยจะพิจารณาเร่งการรวบรวม ข้อมูลและความเห็นจากหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องต่อไป

๓.๑.๔ กระทรวงการต่างประเทศได้ขอให้หน่วยงานภายในกระทรวงการต่างประเทศ ได้แก่ กรมสนธิสัญญาและกฎหมาย กรมเอเชียใต้ ตะวันออกกลางและแอฟริกา สำนักจัดหาและบริหารทรัพย์สิน สำนักบริหารการคลัง และสถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงมัสกัต และหน่วยงานภายนอก ได้แก่ สำนักงานตำรวจแห่งชาติ กรมที่ดิน กรมสรรพากร และกรุงเทพมหานคร กรุณาตรวจสอบข้อมูลที่ดินและความเหมาะสมของท้องที่ที่ฝ่ายโอมานประสงค์จะซื้อ ซึ่งผลปรากฏว่า ไม่มีหน่วยงานใดมีข้อขัดข้องต่อการซื้อท้องที่ดังกล่าวของสถานเอกอัครราชทูตรัฐสุลต่านโอมาน

๓.๑.๕ กรมที่ดินแจ้งว่า ไม่พบการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลแห่งรัฐสุลต่านโอมานในประเทศไทย และหากรัฐบาลแห่งราชอาณาจักรไทยกับรัฐบาลแห่งรัฐสุลต่านโอมานมีความตกลงระหว่างกันเพื่อยกเว้นค่าธรรมเนียม ภาษี และอากร ภายใต้หลักปฏิบัติต่างตอบแทน สถานเอกอัครราชทูตรัฐสุลต่านโอมานฯ จะได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมเฉพาะในส่วนที่สถานเอกอัครราชทูตรัฐสุลต่านโอมานฯ ในฐานะผู้ซื้อ มีหน้าที่ต้องเสียตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๕๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เท่านั้น ค่าธรรมเนียมในส่วนที่ผู้ขายต้องเสียอีกครั้งหนึ่ง ถ้าไม่มีกฎหมายบัญญัติยกเว้นให้ก็ไม่ได้รับการยกเว้น ส่วนค่าภาษีและอากรเป็นหน้าที่ของผู้ขายที่ต้องชำระตามประมวลรัษฎากร ดังรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓ - ๔

๓.๑.๖ สถานเอกอัครราชทูตรัฐสุลต่านโอมานฯ ได้ส่งร่างหนังสือแลกเปลี่ยนให้กระทรวงการต่างประเทศพิจารณา ซึ่งกรมสนธิสัญญาและกฎหมาย กระทรวงการต่างประเทศ ได้พิจารณาแล้วและไม่มีข้อขัดข้องต่อสารัตถะ รวมทั้งได้ปรับแก้ถ้อยคำบางส่วนเพื่อความถูกต้องและเหมาะสมยิ่งขึ้น โดยสถานเอกอัครราชทูตรัฐสุลต่านโอมานฯ ก็ไม่มีข้อขัดข้องต่อถ้อยคำที่กรมสนธิสัญญาฯ ได้ปรับแก้ ดังรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๕

๓.๑.๗ กระทรวงการต่างประเทศได้ส่งร่างหนังสือแลกเปลี่ยนตามข้อ ๓.๑.๖ ให้กระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทยพิจารณา ซึ่งทั้งสองหน่วยงานไม่มีข้อขัดข้องต่อร่างหนังสือแลกเปลี่ยนดังกล่าว โดยสถานเอกอัครราชทูตรัฐสุลต่านโอมานฯ จะได้รับการยกเว้นไม่ต้องชำระค่าธรรมเนียมเฉพาะในส่วนที่สถานเอกอัครราชทูตรัฐสุลต่านโอมานฯ ในฐานะผู้ซื้อ มีหน้าที่ต้องเสียตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๕๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เท่านั้น ค่าธรรมเนียมในส่วนที่ผู้ขายต้องเสียอีกครั้งหนึ่งถ้าไม่มีกฎหมายบัญญัติให้ยกเว้นก็ไม่ได้รับการยกเว้น ส่วนค่าภาษีและอากรเป็นหน้าที่ของผู้ขายที่ต้องชำระตามประมวลรัษฎากร ดังรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๖ - ๗

๓.๒ ประเด็นสารัตถะ

๓.๒.๑ หนังสือแลกเปลี่ยนระหว่างรัฐบาลแห่งราชอาณาจักรไทยกับรัฐบาลแห่งรัฐสุลต่านโอมาน ว่าด้วยการซื้อที่ดินและ/หรืออาคารเพื่อใช้เป็นที่ทำกรสถานเอกอัครราชทูต สำนักงาน หรือที่พักอาศัย มีเนื้อหาระบุเกี่ยวกับการซื้อที่ดินและ/หรืออาคารเพื่อใช้เป็นที่ทำกรสถานเอกอัครราชทูต สำนักงาน หรือที่พักอาศัย โดยขอรับการยกเว้นภาษี อากร และค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการซื้อที่ดิน ทั้งนี้ รัฐบาลแห่งรัฐสุลต่านโอมานยืนยันว่า รัฐบาลแห่งราชอาณาจักรไทยจะได้รับการยกเว้นภาษี อากร และค่าธรรมเนียมดังกล่าว หากประสงค์จะซื้อที่ดินเพื่อใช้เป็นที่ทำกรสถานเอกอัครราชทูต สำนักงาน หรือที่พักอาศัยสำหรับสถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงมัสกัต ตามหลักปฏิบัติต่างตอบแทน โดยหนังสือแลกเปลี่ยนฯ จะมีผลบังคับใช้ในวันที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการต่างประเทศลงนาม

๓.๒.๒ ร่างหนังสือแลกเปลี่ยนฯ ฉบับนี้มีสาระสำคัญว่า รัฐบาลฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งสามารถซื้อที่ดินและ/หรืออาคารเพื่อใช้เป็นสถานเอกอัครราชทูต สำนักงาน หรือที่พักอาศัย สำหรับสถานเอกอัครราชทูตของตนในดินแดนของอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยได้รับการยกเว้นภาษี อากร และค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องตามหลักปฏิบัติต่างตอบแทน โดยมีถ้อยคำและบริบทที่มุ่งจะก่อให้เกิดพันธกรณีในระดับรัฐบาลภายใต้บังคับของกฎหมายระหว่างประเทศ ดังนั้น ร่างหนังสือแลกเปลี่ยนทั้งสองฉบับจึงประกอบกันเป็นสนธิสัญญาตามกฎหมายระหว่างประเทศ และเป็นหนังสือสัญญาตามมาตรา ๑๗๘ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. ๒๕๖๐ ที่จะต้องได้รับความเห็นชอบ

/ของคณะรัฐมนตรี ...

ของคณะรัฐมนตรีก่อนการแสดงเจตนาให้มีผลผูกพัน แต่ไม่เป็นหนังสือสัญญาตามมาตรา ๑๗๘ วรรคสองของรัฐธรรมนูญ ที่จะต้องได้รับความเห็นชอบของรัฐสภา

๔. ประโยชน์ที่จะได้รับและผลกระทบ

๔.๑ ประโยชน์ที่จะได้รับ

๔.๑.๑ การอนุญาตให้ซื้อที่ดินและ/หรืออาคาร จะทำให้สถานเอกอัครราชทูตรัฐสุลต่านโอมานฯ สามารถปรับขนาดของทำการสถานเอกอัครราชทูตรัฐสุลต่านโอมานฯ และทำเนียบเอกอัครราชทูตรัฐสุลต่านโอมานฯ ให้สอดคล้องกับขนาดของคณะทูตและสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน รวมถึงเกิดความคล่องตัวในการปฏิบัติการกิจการทูตของสถานเอกอัครราชทูตรัฐสุลต่านโอมานฯ ซึ่งจะช่วยรักษาและส่งเสริมพลวัตความสัมพันธ์ระหว่างราชอาณาจักรไทยกับรัฐสุลต่านโอมานต่อไป โดยเฉพาะอย่างยิ่งด้านการค้าและการลงทุน ซึ่งจะนำไปสู่การเพิ่มมูลค่าการนำเข้าและการส่งออก การลงทุนเพิ่มเติมในสาขาที่ประเทศไทยมีศักยภาพ และการส่งเสริมความร่วมมือเพื่อการพัฒนาในรูปแบบหุ้นส่วนทางยุทธศาสตร์เพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์ของประเทศไทยในเวทีระหว่างประเทศ

๔.๑.๒ ประเทศไทยอาจพิจารณาใช้ประโยชน์จากการอนุญาตให้สถานเอกอัครราชทูตรัฐสุลต่านโอมานฯ ซื้อที่ดินหรืออาคารดังกล่าวเป็นเครื่องมือต่อรองให้เป็นประโยชน์ในเรื่องต่าง ๆ ของสถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงมัสกัต โดยเฉพาะการช่วยอำนวยความสะดวกในการประสานงานติดต่อระหว่างสถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงมัสกัต กับหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชนของรัฐสุลต่านโอมานต่อไปในอนาคต

๔.๑.๓ ช่วยสร้างเสริมภาพลักษณ์ของประเทศไทยในฐานะรัฐผู้รับที่ปฏิบัติตามพันธกรณีและกฎหมายระหว่างประเทศ

๔.๒ ผลกระทบ

เนื่องจากห้องชุดที่สถานเอกอัครราชทูตรัฐสุลต่านโอมานฯ ประสงค์จะซื้อตั้งอยู่ในอาคารชุดสุภาลัย ไอคอน สาทร ซึ่งมีประชาชนทั่วไปพักอาศัยอยู่ การอนุญาตให้ซื้อห้องชุดดังกล่าวเพื่อใช้เป็นทำการสถานเอกอัครราชทูตรัฐสุลต่านโอมานฯ จึงควรพิจารณาถึงความเหมาะสมกรณีสถานเอกอัครราชทูตรัฐสุลต่านโอมานฯ จัดกิจกรรมในบริเวณที่ทำการ และขอรับการอารักขาในโอกาสต่าง ๆ เพื่อป้องกันข้อพิพาทระหว่างผู้พักอาศัยในอาคารชุดกับสถานเอกอัครราชทูตรัฐสุลต่านโอมานฯ สำหรับการอารักขา สำนักงานตำรวจแห่งชาติเห็นว่า ห้องชุดดังกล่าวมีความเหมาะสมสำหรับใช้เป็นทำการสถานเอกอัครราชทูต เนื่องจากมีสภาพแวดล้อมที่ดีและมีระบบรักษาความปลอดภัยที่เหมาะสม อยู่ไม่ไกลจากถนนสายหลักและสถานีตำรวจ

๕. ค่าใช้จ่ายและแหล่งที่มา หรือการสูญเสียรายได้

๕.๑ ค่าใช้จ่ายและแหล่งที่มา

ไม่มี

๕.๒ การสูญเสียรายได้

สถานเอกอัครราชทูตรัฐสุลต่านโอมานฯ จะได้รับการยกเว้นไม่ต้องชำระค่าธรรมเนียมเฉพาะในส่วนที่ผู้ซื้อมีหน้าที่ต้องเสียครั้งหนึ่งตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๕๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๖. ความเห็นหรือความเห็นชอบ/การอนุมัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

๖.๑ กระทรวงการคลังมีหนังสือถึงกระทรวงการต่างประเทศแจ้งว่า ไม่ขัดข้องต่อร่างหนังสือแลกเปลี่ยนระหว่างรัฐบาลแห่งราชอาณาจักรไทยกับรัฐบาลแห่งรัฐสุลต่านโอมาน ทั้งนี้ ตามบทบัญญัติแห่งประมวลรัษฎากรกำหนดให้ผู้ขายอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้ และอากรแสตมป์หรือภาษีธุรกิจเฉพาะแล้วแต่กรณี ตามกฎหมายผู้ซื้อไม่มีภาระภาษีอากร โดยกรมที่ดินเป็นผู้เรียกเก็บค่าภาษีอากรแทนกรมสรรพากร ดังรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๖

๖.๒ กระทรวงมหาดไทยมีหนังสือถึงกระทรวงการต่างประเทศแจ้งว่า ตามคู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดของรัฐบาลต่างประเทศ (สถานเอกอัครราชทูต) จะต้องมีการจัดทำความตกลงในรูปแบบหนังสือแลกเปลี่ยนระหว่างรัฐบาลไทยกับรัฐบาลต่างประเทศเพื่อให้รัฐบาลไทยและรัฐบาลต่างประเทศมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินห้องชุด และสิ่งปลูกสร้างในดินแดนของกันและกัน โดยจะต้องระบุเงื่อนไขเกี่ยวกับการชำระค่าธรรมเนียม ภาษี และอากรตามหลักประติบัติต่างตอบแทน ซึ่งร่างหนังสือแลกเปลี่ยนที่สถานเอกอัครราชทูตรัฐสุลต่านโอมานฯ เสนอมา มีสาระสำคัญสอดคล้องกับคู่มือดังกล่าว กระทรวงมหาดไทยจึงไม่ขัดข้องต่อการจัดทำร่างหนังสือแลกเปลี่ยนดังกล่าว ทั้งนี้ สถานเอกอัครราชทูตรัฐสุลต่านโอมานฯ จะได้รับการยกเว้นไม่ต้องชำระค่าธรรมเนียมเฉพาะในส่วนที่สถานเอกอัครราชทูตรัฐสุลต่านโอมานฯ ผู้ซื้อมีหน้าที่ต้องเสียตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๕๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เท่านั้น ค่าธรรมเนียมในส่วนที่ผู้ขายต้องเสียอีกครั้งหนึ่งถ้าไม่มีกฎหมายบัญญัติให้ยกเว้นก็ไม่ได้รับการยกเว้น โดยจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ ค่าวนจากราคาประเมินทุนทรัพย์ ส่วนค่าภาษีและอากรเป็นหน้าที่ของผู้ขายที่ต้องชำระตามประมวลรัษฎากร ดังรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๗

๗. ข้อกฎหมายและมติคณะรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้อง

มาตรา ๘๖ ของประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ คนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินก็ได้โดยอาศัยบทสนธิสัญญาซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ และอยู่ในบังคับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ด้วย ภายใต้บังคับมาตรา ๘๔ คนต่างด้าวดังกล่าวจะได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ประกอบกิจการในทางพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม การสุสาน การกุศลสาธารณะ หรือการศาสนา ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการซึ่งกำหนดโดยกฎกระทรวง และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี

๘. ข้อเสนอของหน่วยงานรัฐ

กระทรวงการต่างประเทศขอเสนอให้คณะรัฐมนตรีพิจารณา ดังนี้

๘.๑ ให้ความเห็นชอบต่อร่างหนังสือแลกเปลี่ยนระหว่างรัฐบาลแห่งราชอาณาจักรไทยกับรัฐบาลแห่งรัฐสุลต่านโอมาน ว่าด้วยการซื้อที่ดินและ/หรืออาคารเพื่อใช้เป็นที่ทำการสถานเอกอัครราชทูตสำนักงาน หรือที่พักอาศัย พร้อมคำแปลอย่างไม่เป็นทางการ ดังความละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๘

๘.๒ หากมีการแก้ไขร่างหนังสือแลกเปลี่ยนดังกล่าวในส่วนที่มีสาระสำคัญหรือไม่ขัดต่อผลประโยชน์ของประเทศไทย ขออนุมัติให้กระทรวงการต่างประเทศพิจารณาและดำเนินการโดยไม่ต้องขอความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรีพิจารณาอีก

๘.๓ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการต่างประเทศหรือผู้แทนที่ได้รับมอบหมายจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการต่างประเทศ เป็นผู้ลงนามในหนังสือแลกเปลี่ยนฯ ดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำเสนอคณะรัฐมนตรีต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายสีหศักดิ์ พวงเกตุแก้ว)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการต่างประเทศ

กรมพิธีการทูต

กองเอกสิทธิและความคุ้มกันทางการทูต

โทร. ๐ ๒๒๐๓ ๕๐๐๐ ต่อ ๒๓๐๖๓

โทรสาร ๐ ๒๖๔๓ ๕๑๖๓

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ protocol03@mfa.go.th/saraban0400@mfa.go.th