

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๒๗



กระทรวงมหาดไทย

ถนนอภัยวงศ์ กทม.๑๐๒๐๐

๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑

เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๔๓๐ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๕

สิ่งที่ส่งมาด้วย ตัวอย่างบันทึกถ้อยคำ จำนวน ๓ ฉบับ

ตามที่กระทรวงมหาดไทยได้วางทางปฏิบัติเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว (ยกเว้นบริษัทมหาชนจำกัด หรือนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น) ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และมีคนต่างด้าวถือหุ้น หรือเป็นกรรมการ หรือมีเหตุอันควรเชื่อได้ว่าให้คนไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าว โดยกำหนดให้สอบสวนถึงที่มาของเงินซึ่งผู้ถือหุ้นที่มีสัญชาติไทยนำมาซื้อหุ้น และที่มาของเงินซึ่งบริษัทนำมาซื้อที่ดิน นั้น

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การดำเนินการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน และป้องกันการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าวจึงเห็นควรเพิ่มความเข้าใจและวางมาตรการเพิ่มเติมเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้

(๑) กรณีบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ขอรับโอนที่ดินโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ถ้ามีคนต่างด้าวถือหุ้นหรือเป็นกรรมการให้สอบสวนที่มาของเงินซึ่งผู้ถือหุ้นสัญชาติไทย นำมาซื้อหุ้น

(๒) กรณีบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ขอรับโอนที่ดินโดยไม่มีวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แต่มีเหตุอันควรเชื่อได้ว่าให้คนไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าว เช่น คนต่างด้าวเป็นผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท คนต่างด้าวเป็นผู้เริ่มก่อการตั้งบริษัท คนต่างด้าวผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิมีสิทธิออกเสียงมากกว่า ผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยรายใหญ่

/มีอาชีพ

มีอาชีพซึ่งมิใช่เป็นอาชีพการลงทุนเกี่ยวกับธุรกิจโดยตรง เช่น อาชีพเป็นทนายความ หรือนายหน้า ให้สอบสวนที่มาของเงินซึ่งผู้ถือหุ้นสัญชาติไทย นำมาซื้อหุ้น

(๓) กรณีนิติบุคคลซื้อที่ดินในราคาที่สูงกว่าทุนจดทะเบียน โดยไม่มีการจ้างง้อที่ดิน ให้สอบสวนโดยละเอียดถึงที่มาของเงินซึ่งนิติบุคคลนำมาซื้อที่ดิน

โดยการสอบสวนที่มาของเงินตาม (๑) , (๒) และ (๓) ให้ดำเนินการตามแนวทางที่กำหนดไว้ในหนังสือที่อ้างถึงโดยเคร่งครัด

(๔) การรับโอนที่ดินของบริษัทมหาชนจำกัด หรือนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น เช่น ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐ พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่ต้องดำเนินการตาม (๑) , (๒) และ (๓) แต่อย่างไร

(๕) กรณีนิติบุคคลต่างด้าวเช่าที่ดินหรือถือสิทธิประเภทอื่นในระยะยาว ให้สอบสวนว่ามีวัตถุประสงค์ในการเช่าที่ดินเพื่อนำไปประกอบกิจการใด เป็นการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือขัดต่อพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๒ หรือไม่

(๖) ขอให้จังหวัดแจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการประชาสัมพันธ์ให้ทราบทั่วกันว่า ผู้ใดถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวย่อมมีความผิดตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จต่อเจ้าพนักงานและฐานแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่จัดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการตามมาตรา ๑๓๗ และ ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา สำหรับคนต่างด้าวและนิติบุคคล มีความผิดตามมาตรา ๑๑๑ และ ๑๑๒ (๑) แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและต้องจำนำที่ดินภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนดให้ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันแต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าไม่จำนำที่ดินภายในเวลาที่กำหนด อธิบดีกรมที่ดินจะใช้อำนาจจำนำที่ดินนั้น ทั้งนี้ เนื่องจากตัวอย่างบันทึกถ้อยคำผู้ถือหุ้นและตัวแทนนิติบุคคลผู้ซื้อที่ดินตามหนังสือที่อ้างถึง มีข้อความเกี่ยวกับความผิดทางอาญายังไม่ครบคลุมและไม่ตรงกับที่จะให้ประชาสัมพันธ์ จึงให้ยกเลิกตัวอย่างบันทึกถ้อยคำดังกล่าว และให้ใช้ตัวอย่างบันทึกถ้อยคำตามสิ่งที่ส่งมาด้วยแทน

อนึ่ง ถ้ารายใดสอบสวนแล้วเป็นที่ควรเชื่อได้ว่าการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือเป็นการซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว ตามมาตรา ๗๔ วรรคสอง

/แห่งประมวล

แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนข้อเท็จจริงโดยละเอียด แล้วส่งเรื่องให้
กรมที่ดินเพื่อขอคำสั่งรัฐมนตรีต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

พีรพล ไตรทศาวิตย์

(นายพีรพล ไตรทศาวิตย์)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย

หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน

กรมที่ดิน สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๑ ๕๑๕๕

โทรสาร ๐ ๒๒๒๒ ๐๖๒๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๓๓



บันทึกถ้อยคำผู้ถือหุ้น (นิติบุคคลสัญชาติไทย)

กรณีนิติบุคคลขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....
ที่ว่าการ.....
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....
อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน / หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก / ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล / แขวง.....อำเภอ / เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....
ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ.....
ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

๑. ข้าพเจ้าเป็นผู้แทนของบริษัท.....ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทผู้ซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้น
โดยบริษัทถือหุ้นจำนวน.....หุ้น มีมูลค่า.....บาท บริษัทประกอบกิจการ.....
ตามวัตถุประสงค์ข้อ.....มีรายได้ปีละ.....บาท (.....บาทถ้วน) ปรากฏตามหลักฐาน
(งบดุลของบริษัท/ฯลฯ) โดยเงินที่ซื้อหุ้นบริษัทนำมาจาก (รายได้ของบริษัท/กู้ยืมมา/ฯลฯ) ปรากฏตามหลักฐานรายงาน
การประชุมและ (งบดุลของบริษัท/สัญญากู้ยืม/ฯลฯ)

๒. ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าไม่ได้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวแต่อย่างใด ข้าพเจ้าทราบว่าการถือ
ที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวเป็นความผิดตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และมิ
มีความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน ตามมาตรา ๑๓๗ และฐานแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่
จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ ตามมาตรา ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา โดยอธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดิน

๓. ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความข้างบนนี้เป็นความจริงทุกประการ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

หมายเหตุ ให้แนบหลักฐานที่อ้าง.....ลงชื่อ.....ผู้ให้ถ้อยคำ
มาประกอบการพิจารณา.....ลงชื่อ.....พยาน
.....ลงชื่อ.....พยาน
.....ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน



บันทึกถ้อยคำผู้ถือหุ้น (บุคคลสัญชาติไทย)

กรณีนิติบุคคลขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....
ที่ว่าการ.....
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....
อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน / หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก / ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล / แขวง.....อำเภอ / เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....
ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ.....
ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

- ข้าพเจ้าเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท.....ถือหุ้นจำนวน.....หุ้น
มีมูลค่า.....บาท ข้าพเจ้าประกอบอาชีพ.....โดยทำงานที่.....
เป็นเวลา.....ปี มีรายได้เดือนละ.....บาท (.....บาทถ้วน) ปรากฏตามหลักฐาน
(หนังสือรับรองของสถานประกอบการ ฯลฯ) โดยเงินที่ซื้อหุ้น ข้าพเจ้านำมาจาก (เงินสะสม/ขายที่ดิน/รับมรดก/กู้ยืมมา ฯลฯ)
ปรากฏตามหลักฐาน (บัญชีเงินฝากธนาคาร / หนังสือสัญญาขายที่ดิน / หลักฐานการรับมรดก / สัญญากู้ยืม ฯลฯ)
- ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าไม่ได้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวแต่อย่างใด ข้าพเจ้าทราบว่ากรณี
ที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวเป็นความผิดตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และม
ีความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน ตามมาตรา ๑๓๗ และฐานแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่
จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ ตามมาตรา ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา โดยอธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดิน
- ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความข้างบนนี้เป็นความจริงทุกประการ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

หมายเหตุ ให้แนบหลักฐานที่อ้าง.....ลงชื่อ.....ผู้ให้ถ้อยคำ
มาประกอบการพิจารณา.....ลงชื่อ.....พยาน
.....ลงชื่อ.....พยาน
.....ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน



บันทึกถ้อยคำผู้แทนบริษัท

กรณีนิติบุคคลมีวัตถุประสงค์อื่นขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานหรือที่อยู่อาศัย

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน / หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก / ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล / แขวง.....อำเภอ / เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ.....

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

๑. ข้าพเจ้าบริษัท..... ขอให้ถ้อยคำรับรองว่า การขอได้มา

ซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้น บริษัทจะใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทหรือที่อยู่อาศัย มิได้นำไปค้าหากำไรหรือนำไป
ให้เช่าแต่อย่างใด จำนวน.....แปลง เนื้อที่.....ไร่ งาน.....ตารางวา

๒. ถ้าภายหลังบริษัทเปลี่ยนวัตถุประสงค์จากเดิม โดยนำที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นไปประกอบธุรกิจ

อสังหาริมทรัพย์ ต้องให้ผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยแสดงหลักฐานที่มาของเงินที่นำมาซื้อหุ้นตามที่ทางราชการวางทางปฏิบัติไว้
เพื่อแสดงว่าผู้ถือหุ้น ไม่ได้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวแต่อย่างใด

๓. ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าไม่ได้ถือที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวแต่อย่างใด ข้าพเจ้าทราบว่าการถือที่ดิน

แทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวเป็นความผิดตามมาตรา ๑๑๒ (๑) และ ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และมีความ
ผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน ตามมาตรา ๑๓๗ และฐานแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่

จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ ตามมาตรา ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา โดยอธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดิน

๔. ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความข้างบนนี้เป็นความจริงทุกประการ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

หมายเหตุ เนื้อที่ที่ซื้อไม่ควรเกิน
หนึ่งไร่

ลงชื่อ.....ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

