

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว 23613



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ อาคารบี

ถนนแจ้งวัฒนะ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๑ สิงหาคม ๒๕๕๒

เรื่อง มาตรการป้องกันการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๕๗๐๕ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๒๘๘ ลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๔๘

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๐๑๓ ลงวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๔๘

๔. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๒๗ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑

ถึงที่ส่งมาด้วย สรุปมาตรการป้องกันการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว

ตามที่กรมที่ดินและกระทรวงมหาดไทยได้กำหนดแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว คนไทยที่มีคู่สมรสต่างด้าว และนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น โดยจัดทำเป็นคู่มือและหนังสือสั่งการให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเป็นไปในแนวทางเดียวกัน นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการควบคุมการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว และเพื่อเป็นการประชาสัมพันธ์หลักเกณฑ์ดังกล่าว จึงได้จัดทำสรุปมาตรการป้องกันการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย และขอข้อมความเข้าใจให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือที่อ้างถึงโดยเคร่งครัด ในกรณีที่มีการซื้อที่ดินเกินจำนวนมาก หรือเมื่อรวมกับที่ดินเดิมแล้วเป็นที่ดินจำนวนมากจนผิดสังเกต หากขายได้มีเหตุผลหรือพฤติการณ์ที่พอจะเชื่อได้ว่าการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้น จะเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือจะซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๔ วรรคสอง ขอให้จังหวัดสอบสวนข้อเท็จจริงแล้วพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายอนุวัฒน์ เจริญบุรุษ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและความคุ้มครองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๕ - ๗๐ โทรสาร. ๐ ๒๑๔๓ ๕๑๒๖

สรุปมาตรการป้องกันการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว

๑. สาเหตุที่มีกรณีอีกถึงกฎหมาย

๑.๑ เดิมคนต่างด้าวสามารถถือครองที่ดินในประเทศไทยได้โดยอาศัยบทสนธิสัญญาตามมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ประเทศไทยได้บอกเลิกสนธิสัญญากับประเทศต่างๆ แล้ว ตั้งแต่วันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๔

๑.๒ ปัจจุบันคนต่างด้าวจึงรับโอนที่ดิน ได้ ๓ กรณี คือ

๑.๒.๑ รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรมตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑.๒.๒ ซื้อที่ดิน ๑ ไร่ เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย โดยนำเงินมาลงทุน ๕๐ ล้านบาท ตามมาตรา ๘๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑.๒.๓ รับโอนที่ดินตามกฎหมายอื่น เช่น พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐ เป็นต้น

เนื่องจากคนต่างด้าวมีสิทธิรับโอนที่ดินได้เพียง ๓ กรณีดังกล่าว คนต่างด้าวจึงหลีกเลี่ยงกฎหมายโดยให้คนไทยถือที่ดินแทนหรือตั้งบริษัทเพื่อรับ โอนที่ดินแทน

๒. มาตรการป้องกัน (ก่อนการได้มาซึ่งที่ดิน)

เพื่อเป็นการป้องกันมิให้มีการหลีกเลี่ยงกฎหมาย ถือที่ดินแทนคนต่างด้าว กระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดิน ได้วางทางปฏิบัติไว้ดังนี้

๒.๑ กรณีคนต่างด้าวให้คนไทยถือที่ดินแทน

๒.๑.๑ ก่อนทำการจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนในเรื่องการหลีกเลี่ยงกฎหมาย เช่น การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๕๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ ข้อ ๒ (๒)

๒.๑.๒ ถ้ากรณีเป็นที่ควรเชื่อได้ว่า การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นจะเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือเป็นที่ควรเชื่อได้ว่า จะซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว ให้ขอคำสั่งต่อรัฐมนตรี (ตามมาตรา ๗๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)

๒.๑.๓ สำหรับกรณีคนไทยที่มีคู่สมรส (ทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมาย) เป็นคนต่างด้าว ขอได้มาซึ่งที่ดิน กระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินวางทางปฏิบัติไว้ว่า ต้องให้คนต่างด้าวและคนไทย ให้ถ้อยคำรับรองว่า เงินที่คนไทยนำมาซื้อที่ดินเป็นเงินส่วนตัว หรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยมิใช่สินสมรส หรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกันแต่อย่างใด (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๘๒๘๘ ลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๔๘)

๒.๒ กรณีคนต่างด้าวตั้งบริษัทเพื่อรับโอนที่ดินแทน

เนื่องจากมีปัญหาเกี่ยวกับการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว ในลักษณะตั้งบริษัทเพื่อรับโอนที่ดิน กระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินจึงได้วางทางปฏิบัติให้มีการสอบสวนเพิ่มเติม ดังนี้

๒.๒.๑ กระทรวงมหาดไทยได้มีหนังสือ ส่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๖๒ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๔๕ ส่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๔๓๐ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๕ และส่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๒๗ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๑ วางทางปฏิบัติไว้โดยมีสาระสำคัญว่าการขอได้มาซึ่งที่ดินของบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว (ยกเว้นบริษัทมหาชนจำกัด หรือนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น เช่น ตามมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ.๒๕๒๐, ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ.๒๕๒๒ หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่บัญญัติไว้โดยเฉพาะ บริษัทเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย) และมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (เช่น ซื้อขาย ให้เช่า ประกอบกิจการโรงแรม สร้างบ้านพักตากอากาศ) โดยนิติบุคคลนั้น มีคนต่างด้าวถือหุ้น หรือเป็นกรรมการ หรือไม่มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แต่มีเหตุอันควรเชื่อได้ว่าให้คนไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าว (มีคนต่างด้าวเป็นผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท คนต่างด้าวเป็นผู้เริ่มก่อการตั้งบริษัท คนต่างด้าวผู้ถือหุ้นมีสิทธิมีสิทธิออกเสียงมากกว่า ผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยรายใหญ่มีอาชีพซึ่งมิใช่เป็นอาชีพการลงทุนเกี่ยวกับธุรกิจโดยตรง เช่น เป็นทนายความ หรือนายหน้า) พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนให้ปรากฏข้อเท็จจริงชัดเจนว่า ผู้ถือหุ้นที่มีสัญชาติไทย (ทั้งบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล) เป็นผู้ถือหุ้นที่แท้จริงมิได้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าว โดยมีวิธีการสอบสวน ดังนี้

(๑) สอบสวนรายได้ของผู้ถือหุ้นสัญชาติไทย (ทั้งกรณีของผู้ถือหุ้นที่เป็นบุคคลสัญชาติไทย และนิติบุคคลสัญชาติไทย ยกเว้น บริษัทมหาชนจำกัด หรือนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น) โดยสอบสวนว่ามีอาชีพใด รายได้เดือนละเท่าไร โดยต้องแสดงหลักฐานประกอบ

(๒) สอบสวนว่าเงินที่ถือหุ้นมีที่มาอย่างไร (ทั้งกรณีของผู้ถือหุ้นที่เป็นบุคคลสัญชาติไทยและนิติบุคคลสัญชาติไทย ยกเว้น บริษัทมหาชนจำกัด หรือนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น) เช่น เงินเก็บสะสม ขายที่ดิน รับมรดก กู้ยืมมา โดยให้แสดงหลักฐาน เช่น บัญชีเงินฝาก สัญญาซื้อขาย หลักฐานการรับมรดก หรือสัญญากู้ยืม

(๓) กรณีนิติบุคคลซื้อที่ดินในราคาสูงกว่าทุนจดทะเบียนโดยไม่มีการจดทะเบียน
ชำระค่าที่ดิน ให้นิติบุคคลนั้นแสดงหลักฐานที่มาของเงินที่นำมาซื้อที่ดิน

๒.๒.๒ เนื่องจากมีนิติบุคคลบางรายหลีกเลี่ยงกฎหมาย โดยรับโอนที่ดินไปในขณะที่ไม่เป็น
นิติบุคคลต่างคำว ต่อมาภายหลังได้เพิ่มทุนจนกลายเป็นนิติบุคคลต่างคำว กรมที่ดินจึงได้วางทางปฏิบัติ
ตามหนังสือ ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๐๑๓ ลงวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๔๘ ว่า ภายในเดือนมิถุนายนของทุกปีให้
สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และสำนักงานที่ดินจังหวัด ส่งรายชื่อนิติบุคคลที่มีคนต่างคำวถือหุ้นหรือ
เป็นกรรมการ (ยกเว้นนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น) ให้สำนักบริการข้อมูล
ธุรกิจ หรือสำนักพัฒนาธุรกิจการค้าจังหวัดตรวจสอบว่า นิติบุคคลดังกล่าวมีทุนต่างคำวเพิ่มทุนจนกลายเป็น
นิติบุคคลต่างคำวหรือไม่ ซึ่งหากตรวจสอบแล้วพบว่ามิใช่นิติบุคคลใดกลายเป็นนิติบุคคลต่างคำว
นิติบุคคลนั้นจะต้องถูกบังคับให้จำหน่ายที่ดินทั้งหมด

๓. มาตรการบังคับและลงโทษในการถือที่ดินแทนคนต่างคำว

ในกรณีที่น่าจะถูกต้องแท้จริงในภายหลังว่ามีการถือที่ดินแทนคนต่างคำว จะมีการดำเนินการบังคับ
จำหน่ายที่ดินและลงโทษผู้กระทำความผิด ดังนี้

๓.๑ มาตรการเกี่ยวกับที่ดินโดยการบังคับให้จำหน่ายที่ดินตามขั้นตอนของกฎหมาย

ตามมาตรา ๕๔ และ ๕๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดหลักเกณฑ์ว่าเมื่อปรากฏว่าผู้ใด
ได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างคำว หรือนิติบุคคลต่างคำว หรือคนต่างคำวได้มาซึ่งที่ดิน
โดยมิชอบด้วยกฎหมาย ให้คนต่างคำวจัดการจำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดให้ซึ่งไม่น้อยกว่า
หนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปีถ้าไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนดให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่าย
ที่ดินนั้น

โดยการจำหน่ายที่ดินนั้น เพื่อความรวดเร็วในการบังคับและดำเนินการ อธิบดีกรมที่ดินจึงได้
มอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแล้วในกรณีที่ดินตั้งอยู่ที่จังหวัดอื่น ซึ่งขั้นตอนการดำเนินการจำหน่ายที่ดิน
กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้แล้วตามคู่มือการดำเนินการจำหน่ายที่ดินของคนต่างคำวหรือนิติบุคคลต่างคำว
(ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๔๗๐๕ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘)

๓.๒ มาตรการเกี่ยวกับตัวบุคคลโดยมิควรมีความผิดอาญา และถูกลงโทษตามกฎหมาย

กรณีมีการจดทะเบียนโดยมิพดติการณ์ถือที่ดินแทนคนต่างคำว จะมีความผิดทางอาญา ดังนี้

๓.๒.๑ ความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๒๖๗ ฐานแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการ

/ตามหน้าที่...

ตามหน้าที่จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามปี หรือปรับไม่เกินหกพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

๓.๒.๒ ความผิดตามประมวลกฎหมายที่ดิน โดยคนต่างด้าวมีความผิดตามมาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ฐานได้มาซึ่งที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาทหรือจำคุกไม่เกินสองปี หรือทั้งปรับทั้งจำ นิติบุคคลมีความผิดตามมาตรา ๑๑๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับคนไทยมีความผิดตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ฐานได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นตัวแทนของคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลที่ถือเป็นคนต่างด้าว ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาทหรือจำคุกไม่เกินสองปี หรือทั้งปรับทั้งจำ

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการป้องกันมิให้มีการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว จึงได้กำชับให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าวโดยเคร่งครัด และถ้ามีข้อมูลหรือมีเหตุอันควรสงสัยว่า การถือครองที่ดินรายใดเป็นการถือที่ดินแทนคนต่างด้าวให้ตรวจสอบข้อเท็จจริงแล้วพิจารณาดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

กรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๒