



๒๖ เมษายน ๒๕๔๕

เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. บัญชีทะเบียนที่ดินของนิติบุคคล

๒. ตัวอย่างหนังสือถึงผู้อำนวยการสำนักบริการข้อมูลธุรกิจ หรือหัวหน้าสำนักพัฒนาธุรกิจการค้าจังหวัด
๓. หลักเกณฑ์การตรวจบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น

โดยที่ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๗ และมาตรา ๕๘ บัญญัติให้นิติบุคคลซึ่งมีทุนของคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า หรือมีผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นคนต่างด้าวเกินกว่าถึงจำนวน ไม่อาจถือครองที่ดิน จึงมีนิติบุคคลบางรายหลีกเลี่ยงกฎหมาย โดยรับโอนที่ดินไปในขณะที่ไม่เป็นนิติบุคคลตาม มาตรา ๕๗ หรือมาตรา ๕๘ แต่ต่อมาให้คนต่างด้าวเพิ่มทุนจนเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า หรือมีคนต่างด้าว เข้าถือหุ้นจนกลายเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ หรือมาตรา ๕๘ ซึ่งเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นคงมีสิทธิถือ ที่ดินได้เท่าที่คนต่างด้าวจะพึงมีตามมาตรา ๕๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่ดินส่วนที่เกินต้องทำการ จำหน่ายต่อไปภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดให้ ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี และถ้า ไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนด ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น แต่เนื่องจากกรมที่ดินไม่มีข้อมูล ว่าหลังจากนิติบุคคลได้รับโอนที่ดินไปแล้ว ต่อมาได้กลายเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ หรือมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ จึงไม่อาจดำเนินการกับนิติบุคคลดังกล่าวให้เป็นไปตามที่กฎหมาย บัญญัติไว้

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว เพื่อให้ทางราชการสามารถตรวจสอบได้ว่า หลังจากนิติบุคคล รับโอนที่ดินไปแล้ว ได้มีการเพิ่มทุนของคนต่างด้าวหรือเพิ่มจำนวนผู้ถือหุ้นที่เป็นคนต่างด้าวจนกลายเป็น นิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ หรือมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ จึงขอให้จังหวัดดำเนินการ ดังนี้

๑. สํารวจรายชื่อบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด และห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ซึ่งมีคนต่างด้าวถือหุ้นอยู่ หรือเป็นกรรมการ ที่ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดิน ตามแบบบัญชี

/ทะเบียน

ทะเบียนที่ดินของนิติบุคคล (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑.) (ยกเว้นนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน ตามกฎหมายอื่น เช่น ตามมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ.๒๕๒๐ หรือตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่บัญญัติขึ้นไว้โดยเฉพาะ บริษัทเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย)

๒. ภายในเดือนมิถุนายนของทุกปี ให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และสำนักงานที่ดินจังหวัดส่งรายชื่อนิติบุคคลตาม ๑. ให้สำนักบริการข้อมูลธุรกิจ หรือสำนักพัฒนาธุรกิจการค้าจังหวัด (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒) เพื่อขอให้ตรวจสอบว่านิติบุคคลดังกล่าวมีลักษณะตามมาตรา ๕๗ (๑) หรือ (๒) หรือมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ (หลักเกณฑ์การตรวจบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓.)

๓. เมื่อสำนักงานที่ดินได้รับผลการตรวจสอบแล้ว ถ้านิติบุคคลตาม ๑. ได้กลายเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ (๑) หรือ (๒) หรือมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นคงมีสิทธิถือที่ดินได้เท่าที่คนต่างด้าวจะพึงมีตามมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่ดินส่วนที่เกินจึงต้องทำการจำหน่ายไป โดยให้พิจารณาดำเนินการตามมาตรา ๘๗,๕๔,๕๕,๑๐๐ และ ๑๑๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต.จันทร์ชัย วิจักขณะ

(จันทร์ชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี รักษาราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๑ ๕๑๘๕

โทรสาร ๐ ๒๒๒๒ ๐๖๒๓

โทร.(มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๓

ตัวอย่างหนังสือถึงผู้อำนวยการสำนักบริการข้อมูลธุรกิจ/หัวหน้าสำนักพัฒนาธุรกิจการค้าจังหวัด



ที่.....

.....
.....

วันที่....เดือน.....พ.ศ.

เรื่อง ขอบความอนุเคราะห์ตรวจสอบบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของนิติบุคคล

เรียน ผู้อำนวยการสำนักบริการข้อมูลธุรกิจ/หัวหน้าสำนักพัฒนาธุรกิจการค้าจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. รายชื่อนิติบุคคล รวม.....ราย

๒. หลักเกณฑ์การตรวจสอบบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น

โดยที่ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๗ และมาตรา ๕๘ บัญญัติให้นิติบุคคลซึ่งมีทุนของ
คนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า หรือมีผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวน ไม่อาจ
ถือครองที่ดิน จึงมีนิติบุคคลบางรายหลักเล็งกฎหมาย โดยรับโอนที่ดินไปในขณะที่ไม่เป็นนิติบุคคลตาม
มาตรา ๕๗ หรือมาตรา ๕๘ แต่ต่อมาให้คนต่างด้าวเพิ่มทุนจนเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า หรือมีคนต่างด้าวเข้า
ถือหุ้นจนกลายเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ หรือมาตรา ๕๘ ซึ่งเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นคงมีสิทธิถือที่ดิน
ได้เท่าที่คนต่างด้าวจะพึงมีตามมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่ดินส่วนที่เกินต้องทำการจำหน่าย
ต่อไปภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดให้ แต่เนื่องจากกรมที่ดินไม่มีข้อมูลว่าหลังจากนิติบุคคลได้รับโอนที่ดิน
ไปแล้ว ต่อมาได้กลายเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗ หรือมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่
จึงไม่อาจดำเนินการกับนิติบุคคลดังกล่าวให้เป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติไว้

ดังนั้น เพื่อให้ทางราชการสามารถตรวจสอบได้ว่า หลังจากนิติบุคคลรับโอนที่ดินไปแล้ว
ได้มีการเพิ่มทุนของคนต่างด้าวหรือเพิ่มจำนวนผู้ถือหุ้นที่เป็นคนต่างด้าว จนกลายเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕๗
หรือมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ จึงขอความอนุเคราะห์ให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่า นิติบุคคล
ตามรายชื่อที่ส่งมาพร้อมนี้ ปัจจุบันมีรายใดที่มีลักษณะตามมาตรา ๕๗ หรือมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
หรือไม่ โดยขอให้ตรวจสอบตามหลักเกณฑ์การตรวจสอบบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒.)

/จึงเรียน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และโปรดแจ้งผลการตรวจสอบพร้อมเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้สำนักงานที่ดิน.....ทราบ เพื่อจะได้พิจารณาดำเนินการตามกฎหมายต่อไป ซึ่งสำนักงานที่ดิน.....หวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความอนุเคราะห์จากท่าน เป็นอย่างดี และขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

.....

.....

โทร.

โทรสาร.