

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๔๓๐



กระทรวงมหาดไทย

ถนนอัยยภักดิ์ กทม.๑๐๒๐๐

๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๕

เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๖๒ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๔๕

สิ่งที่ส่งมาด้วย ตัวอย่างบันทึกถ้อยคำ จำนวน ๓ ฉบับ

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

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การดำเนินการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงขอข้อความเข้าใจและวางทางปฏิบัติเพิ่มเติม ดังนี้

๑. ทางปฏิบัติตามหนังสือที่อ้างถึง ใช้กับนิติบุคคลที่ขอได้มาซึ่งที่ดินโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น ซื้อมาย ให้เช่า ประกอบกิจการโรงแรม สร้างบ้านพักตากอากาศ

๒. หลักฐานที่ใช้ประกอบการสอบสวนผู้ถือหุ้นที่มีสัญชาติไทยว่า มีอาชีพใด รายได้เดือนละเท่าไร เช่น หนังสือของสถานประกอบการที่รับรองว่าผู้ถือหุ้นปฏิบัติงานในตำแหน่งใด ตั้งแต่เมื่อใด มีรายได้เดือนละเท่าไร หรือหลักฐานอื่นใดที่เชื่อถือได้ และให้สอบสวนผู้ถือหุ้นว่า เงินที่ซื้อหุ้นมีที่มาอย่างไร เช่น เป็นเงินที่เก็บสะสมไว้ ขายที่ดิน รับมรดก กู้ยืมมา โดยต้องแสดงหลักฐานด้วย เช่น บัญชีเงินฝากหรือหนังสือสัญญาขายที่ดิน หลักฐานการรับมรดก สัญญากู้ยืม

๓. กรณีผู้ถือหุ้นเป็นนิติบุคคลสัญชาติไทย (แม้ว่านิติบุคคลนั้นจะไม่มีคนต่างด้าวถือหุ้น หรือเป็นกรรมการ) ต้องสอบสวนที่มาของเงินที่ซื้อหุ้นด้วย โดยสอบสวนตัวแทนของนิติบุคคลผู้ถือหุ้นว่า เงินที่ซื้อหุ้นมีที่มาอย่างไร ให้แสดงหลักฐาน เช่น งบดุลของบริษัท และถ้าอ้างว่ากู้เงินผู้อื่นมาซื้อหุ้น ต้องแสดงหลักฐาน เช่น สัญญากู้ยืม และรายงานการประชุมเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว

/๔. กรณีนิติบุคคล

๔. กรณีนิติบุคคลซื้อที่ดินในราคาสูงกว่าทุนจดทะเบียน เช่น มีทุนจดทะเบียน ๕๐๐,๐๐๐ บาท แต่ซื้อที่ดินราคา ๑๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท โดยไม่มีการจำหน่ายที่ดิน ให้สอบสวนว่า เงินที่ซื้อที่ดินมีที่มาอย่างไร ให้แสดงหลักฐานประกอบ และถ้าผู้ยื่นมาให้แสดงรายงานการประชุมเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว พร้อมหลักฐาน สัญญาผู้ยืม และเอกสารที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

๔.๑ กรณีผู้ยืมจากคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าว ให้แสดงหลักฐานที่มาของเงิน เช่น หลักฐาน การโอนเงินจากต่างประเทศ หรือการถอนเงินจากบัญชีเงินฝาก พร้อมรายงานการประชุมของนิติบุคคลผู้ให้กู้

๔.๒ กรณีผู้ยืมจากคนสัญชาติไทยหรือนิติบุคคลสัญชาติไทย (แม้ว่านิติบุคคลนั้นจะไม่มี คนต่างด้าวถือหุ้น หรือเป็นกรรมการ) ให้แสดงหลักฐานที่มาของเงิน เช่น งบดุลของบริษัท การถอนเงิน จากบัญชีเงินฝาก พร้อมรายงานการประชุมของนิติบุคคลผู้ให้กู้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป พร้อมนี้ได้ส่งตัวอย่างบันทึก ถ้อยคำเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ในการปฏิบัติงานมาด้วยแล้ว

ขอแสดงความนับถือ

สุรอรรด ทองนิรมล

(นายสุรอรรด ทองนิรมล)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย

หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน

กรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร.๐ ๒๒๒๑ ๕๑๘๕

โทรสาร ๐ ๒๒๒๒ ๐๖๒๓

โทร.(มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๓

