



## กรมที่ดิน เข้ม กำหนดมาตรการป้องกันการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว

ปัจจุบันปรากฏข่าว คนต่างด้าวจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท/นิติบุคคลไทยขึ้นเพื่อถือครองที่ดินแทนเป็นจำนวนมาก โดยอำนาจบริหารงานของบริษัท/นิติบุคคล ยังอยู่ภายใต้การควบคุมของคนต่างด้าว ซึ่งเป็นวิธีการหลีกเลี่ยงกฎหมายในเรื่องการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศไทย เนื่องจากคนต่างด้าวสามารถได้มาซึ่งที่ดินในประเทศไทยได้โดยชอบด้วยกฎหมาย เพียง ๓ กรณี เท่านั้น คือ การรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรมตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การซื้อที่ดิน ๑ ไร่ เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย โดยนำเงินมาลงทุน ๔๐ ล้านบาท ตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และการรับโอนที่ดินตามกฎหมายอื่นซึ่งให้สิทธิคนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดิน

เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นเพื่อถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว ดังกล่าว กระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินจึงได้วางแนวทางเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ สรุปได้ดังนี้

๑. การขอได้มาซึ่งที่ดินของบริษัท/นิติบุคคลที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และมีคนต่างด้าวถือหุ้นหรือเป็นกรรมการ หรือการขอได้มาซึ่งที่ดินของบริษัท/นิติบุคคลที่มีเหตุอันควรเชื่อได้ว่าให้คนไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าว เช่น มีคนต่างด้าวเป็นผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท หรือผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยรายใหญ่ ไม่ได้ประกอบอาชีพการลงทุนเกี่ยวกับธุรกิจโดยตรง เป็นทนายความ หรือนายหน้า เป็นต้น พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนให้ปรากฏชัดเจนว่าผู้ถือหุ้นที่มีสัญชาติไทยมิได้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าว โดยการสอบสวนรายได้ของผู้ถือหุ้นสัญชาติไทย และสอบสวนที่มาของเงินที่นำมาซื้อหุ้น

๒. กรณีบริษัทซื้อที่ดินในราคาสูงกว่าทุนจดทะเบียน โดยไม่มีการจ้างอง ต้องสอบสวนที่มาของเงินซึ่งบริษัทนำมาซื้อที่ดิน

๓. กรณีนิติบุคคลต่างด้าวเช่าที่ดินหรือถือสิทธิประเภทอื่นในระยะยาว พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนว่า มีวัตถุประสงค์ในการเช่าที่ดินเพื่อนำไปประกอบกิจการใด เป็นการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือขัดต่อพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๕๒ หรือไม่

นอกจากนี้ กรมที่ดินได้วางแนวทางและกำชับให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดเกี่ยวกับการตรวจสอบตามมาตรการป้องกันการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว รวมทั้งให้ตรวจสอบว่า นิติบุคคลมีการเพิ่มทุนของคนต่างด้าวหรือเพิ่มจำนวนผู้ถือหุ้นที่เป็นคนต่างด้าวหรือไม่ โดยให้รายงานให้กรมที่ดินทราบทุกสามเดือน ภายในวันที่ ๑๐ ของเดือนถัดไป (๑๐ มกราคม / ๑๐ เมษายน / ๑๐ กรกฎาคม / ๑๐ ตุลาคม ) เพื่อกรมที่ดินจะได้นำข้อมูลดังกล่าวดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องตามอำนาจหน้าที่ โดยการบังคับใช้มาตรการการลงโทษทั้งการบังคับให้จำหน่ายที่ดิน และการพิจารณาดำเนินคดีกับผู้กระทำความผิดตามกฎหมาย

หากมีการตรวจพบว่า บริษัท/นิติบุคคลใด ถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว บริษัท/นิติบุคคลนั้น ย่อมมีความผิดตามประมวลกฎหมายที่ดิน ฐานได้มาซึ่งที่ดินเป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย ตามมาตรา ๑๑๒ ซึ่งมีโทษปรับและคนไทยผู้ใดซึ่งถือหุ้นหรือได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นตัวแทนของคนต่างด้าว ย่อมมีความผิดตามมาตรา ๑๑๓ ซึ่งมีทั้งโทษปรับและโทษจำคุก รวมทั้งอาจมีความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา ฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จต่อเจ้าพนักงาน ตามมาตรา ๑๓๗ และฐานแจ้งให้เจ้าพนักงานจดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารมหาชนหรือเอกสารราชการ ตามมาตรา ๒๖๗ ซึ่งมีทั้งโทษปรับและโทษจำคุก

\*\*\*\*\*