

(สำเนา)

ท่านที่สุก

ที่ มท ๐๓๐๘/ว ๕๑๔

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๑๕ เมษายน ๒๕๓๑

เรื่อง ดึงบริษัทจากที่ดินรับโอนที่ดินไว้เพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

- อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ลับ ที่ มท ๐๓๐๘/ว ๑๓๐๓ ลงวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๒๕
๒. หนังสือกรมที่ดิน ลับ ที่ มท ๐๓๐๘/ว ๒๕๔ ลงวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๑

ตามที่ไต่ถามให้ทุกจังหวัดสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินในท้องที่จังหวัดนี้ ระมัดระวังในการจดทะเบียนโอนที่ดินเกี่ยวกับบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวมีส่วนได้เสียร่วมอยู่ด้วย โดยให้ถือปฏิบัติตามระเบียบอย่างเคร่งครัด หากรายใดมีเหตุผลและพฤติการณ์พอที่จะเชื่อได้ว่า การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมรายใดจะเป็นการหลีกเลียงกฎหมายหรือจะซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าวตามมาตรา ๓๔ วรรคสอง ขอให้จังหวัดสอบสวนข้อเท็จจริงโดยละเอียด แล้วส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณาดำเนินการต่อไป และประกอบกับที่ได้รับข้อมูลที่ดินที่ส่งไปให้กรมที่ดิน นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การสอบสวนข้อเท็จจริงเพิ่มขึ้น จึงได้วางหลักเกณฑ์การจดทะเบียนโอนที่ดินเกี่ยวกับนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวมีส่วนได้เสียร่วมอยู่ด้วย ไว้ดังนี้

(๑) ในการขอโอนมาซึ่งที่ดินของนิติบุคคล นอกจากต้องให้ตรงตามวัตถุประสงค์แล้ว ยังต้องให้ชี้แจงถึงความจำเป็นและให้มีเนื้อที่พอเหมาะสมกับกิจการนั้น ๆ ด้วย

(๒) นิติบุคคลจะต้องเสนอโครงการที่จะใช้ที่ดินนั้น ว่า ไปใช้ทำอะไรทำอะไร เนื้อที่เท่าใด ที่ปีไร่กี่พันกี่ไร่

(๓) หากการใช้ที่ดินของนิติบุคคลไม่เป็นไปตาม (๑) - (๒) ก่อไปจะซื้อที่ดินโดยบุคคลอื่นอีกไม่ได้

(๔) หากนิติบุคคลใดขอซื้อที่ดินตามวัตถุประสงค์มากเกินความจำเป็น จะต้องพยายามให้ซื้อที่ดินโดยชอบนิติกรรมตราว่า การกระทำความผิดโดย มาตรา ๑๐๑ - ๑๐๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินด้วย เพราะบทบัญญัติดังกล่าวให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินที่ซื้อได้ ถ้าผู้ซื้อจำหน่ายไม่หมดภายใน ๓ ปี โดยทำการตรวจสอบทะเบียนควบคุมการค้าที่ดินอย่างจริงจัง

/ (๕) ให้สอบสวน

(๕) ให้สอบสวนถึงรายได้ของผู้ถือหุ้นทุกคน โดยให้แสดงหลักฐานด้วย และสอบสวนด้วยว่ามีอาชีพใดมาที่ปี รายได้เดือนละ ปีละเท่าใด หากผู้ถือหุ้นอื่นมาซื้อก็ให้ส่งหลักฐานในการกู้ยืมเงินด้วย

(๖) การพิจารณาเรื่องราวนิติบุคคลขอซื้อที่ดินทุกราย ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือผู้รักษาราชการแทน สั่งการทุกเรื่อง (ปัจจุบันหัวหน้าฝ่ายทะเบียนจดทะเบียนโดยไปกอง เสนอ)

(๗) โดยที่ประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติให้นิติบุคคลซึ่งมีทุนของคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละ ๔๙ หรือมีผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนเกินกว่าถึงจำนวนมีสิทธิขอได้มาซึ่งที่ดินเสมือนคนต่างด้าว ตามมาตรา ๔๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่อาจถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน คนต่างด้าวจึงอาจมีการถือหุ้นและลงทุนไปเกินอัตราส่วนดังกล่าว แล้วให้บริวารที่เป็นคนไทยถือหุ้นและลงทุนในส่วนที่เหลือ เพื่อให้การควบคุมที่ดิน ในกรณีนิติบุคคลขอได้มาซึ่งที่ดิน ถ้านิติบุคคลนั้นมีผู้ถือหุ้นหรือหุ้นของคนต่างด้าวตั้งแต่ ๔๐ % ขึ้นไป ให้จังหวัดเสนอเรื่องราวมาให้กรมที่ดินพิจารณาทุกคราว

อนึ่ง กรณีดังกล่าวใน (๑) (๒) (๓) (๔) (๕) หากมีเหตุผลไม่เพียงพอหรือเหมาะสม หรือผู้ขอได้มาโต้แย้งคัดค้าน ก็ให้ส่งเรื่องราวมาให้กรมที่ดินพิจารณา ก่อน เพื่อกรมที่ดินจะได้ทำการตรวจสอบพยานหลักฐานโดยละเอียด ถ้า "กรณีเป็นที่ควรเชื่อได้ว่า การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้น จะเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือเป็นที่ควรเชื่อได้ว่า บุคคลใดจะซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว ให้ขอคำสั่งรัฐมนตรีคำสั่งรัฐมนตรีเป็นที่สุด" ทั้งนี้ อาศัยอำนาจตามมติของคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๑๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

จึงเรียนมาเพื่อทราบและโปรดส่งให้เจ้าหน้าที่ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป.

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ทวี สุทรัพย์

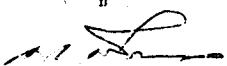
(นายทวี สุทรัพย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๑๔๑๔๔

สำเนาถูกต้อง



(นายเดิม ศรีวิไล)

ผู้อำนวยการกองทะเบียนที่ดิน

ศิริพร / พิมพ์

อุกร / ทาน

ฉบับ

(สำเนา)

ส่วนที่สุก

ที่ มท ๐๙๐๔/ว ๕๑๔

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๑๕ เมษายน ๒๕๓๑

เรื่อง ตั้งบริษัทจำกัดขึ้นรับโอนที่ดินไว้เพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ฉบับที่ มท ๐๙๐๔/ว ๑๓๐๓ ลงวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๒๕

๒. หนังสือกรมที่ดิน ฉบับที่ มท ๐๙๐๔/ว ๒๕๔ ลงวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๑

ความที่ไต่ถามให้ทุกจังหวัดสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินในท้องที่จังหวัดนี้ ระมัดระวังในการจดทะเบียนโอนที่ดินเกี่ยวกับบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวมีส่วนได้เสียร่วมอยู่ด้วย โดยให้ถือปฏิบัติตามระเบียบอย่างเคร่งครัด หากพบใดมีเหตุสงสัยและเหตุการณ์พอที่จะเชื่อได้ว่า การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมรายใดจะเป็นการหลีกเลียงกฎหมายหรือจะซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าวตามมาตรา ๙๔ วรรคสอง ขอให้จังหวัดสอบสวนข้อเท็จจริงโดยละเอียด แล้วส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณาดำเนินการต่อไป และประกอบกันที่ได้รับข้อมูลให้จังหวัดส่งไปให้กรมที่ดิน นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การสอบสวนข้อเท็จจริงเพิ่มขึ้น จึงได้วางหลักเกณฑ์การจดทะเบียนโอนที่ดินเกี่ยวกับนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวมีส่วนได้เสียร่วมอยู่ด้วย ไว้ดังนี้

(๑) ในการขอโอนมาซึ่งที่ดินของนิติบุคคล นอกจากต้องให้ตรงตามวัตถุประสงค์แล้ว ยังต้องให้แข็งแรงถึงความจำเป็นและให้ประโยชน์เหมาะสมกับกิจการนั้น ๆ ด้วย

(๒) นิติบุคคลจะต้องเสนอโครงการที่จะใช้ที่ดินนั้น ว่า ในปีใดจะใช้ทำอะไร เนื้อที่เท่าใด ที่ปีใดเริ่มพื้นที่ข้อ

(๓) หากการใช้ที่ดินของนิติบุคคลไม่เป็นไปตาม (๑) - (๒) ก่อไปจะมาซื้อที่ดินโดยบุคคลเดิมอีกไม่ได้

(๔) หากนิติบุคคลไปซื้อที่ดินตามวัตถุประสงค์มากเกินความจำเป็น จะต้องพยายามให้ซื้อที่ดินโดยขออนุมัติจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ตามมาตรา ๑๐๑ - ๑๐๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินด้วย เพราะบทบัญญัติดังกล่าวให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินที่ขอได้ ถ้าผู้ขอจำหน่ายไม่หมดภายใน ๓ ปี โดยทำการสำรวจสอบทะเบียนแล้วควบคุมการจำหน่ายที่ดินอย่างจริงจัง

/ (๕) ให้สอบสวน

(๕) ให้สอบสวนถึงรายได้ของผู้ถือหุ้นทุกคน โดยให้แสดงหลักฐานด้วย และสอบสวนด้วยว่ามีอาชีพใดบ้าง รายได้เดือนละ ปี่ละเท่าใด หากผู้ถือหุ้นมาซื้อให้ส่งหลักฐานในการกู้ยืมเงินด้วย

(๖) การพิจารณาเรื่องราวนิติบุคคลขอซื้อที่ดินทุกราย ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือผู้รักษาราชการแทน สั่งการทุกเรื่อง (ปัจจุบันหัวหน้าฝ่ายทะเบียนจดทะเบียนโดยไม่ต้อง เสนอ)

(๗) โดยที่ประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติให้นิติบุคคลซึ่งมีทุนของคนต่างก้าวกวเกินกว่าร้อยละ ๔๕ หรือมีผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนเกินกว่ากึ่งจำนวนมีสิทธิขอไ้มาซึ่งที่ดินเสมือนคนต่างก้าวกว ตามมาตรา ๕๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่อาจถือกรรมสิทธิในที่ดิน คนต่างก้าวกวจึงอาจมีการถือหุ้นและลงทุนไปเกินอัตราส่วนดังกล่าว แล้วให้บริวารที่เป็นคนไทยถือหุ้นและลงทุนในส่วนที่เหลือ เพื่อให้การควบคุมดีขึ้น ในกรณีนิติบุคคลขอไ้มาซึ่งที่ดิน ถ้านิติบุคคลนั้นมีผู้ถือหุ้นหรือหุ้นของคนต่างก้าวกวตั้งแต่ ๔๐ % ขึ้นไป ให้จังหวัดเสนอเรื่องราวมาให้กรมที่ดินพิจารณาทุกราย

อนึ่ง กรณีดังกล่าวใน (๑) (๒) (๓) (๔) (๕) หากมีเหตุผลไม่เพียงพอหรือเหมาะสม หรือผู้ขอไ้มาโต้แย้งคัดค้าน ก็ให้ส่งเรื่องราวมาให้กรมที่ดินพิจารณาก่อน เพื่อกรมที่ดินจะได้ทำการตรวจสอบพยานหลักฐานโดยละเอียด ถ้า "กรณีเป็นที่ควรเชื่อไ้กว่า การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้น จะเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือเป็นที่ควรเชื่อไ้กว่า บุคคลใดจะซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างก้าวกว ให้ขอคำสั่งรัฐมนตรีคำสั่งรัฐมนตรีเป็นที่สุด" ทั้งนี้ อาศัยอำนาจตามมาตรา ๗๔ วรรค ๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

จึงเวียนมาเพื่อทราบและโปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ถือ เป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป.

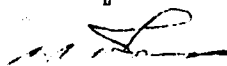
ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ทวี ชูทรัพย์
(นายทวี ชูทรัพย์)
อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๑๔๑๔๔

สำเนาถูกต้อง



(นายเกษม ศรีวิไล)

ผู้อำนวยการกองทะเบียนที่ดิน

ศิริพร / พิมพ์

อุกร / ทาน